



佳兆業集團控股有限公司^{*}
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號 : 1638



2020
年報

佳兆業集團簡介

佳兆業集團控股有限公司（「本公司」或「佳兆業」）及其附屬公司（統稱為「集團」或「佳兆業集團」）（股份代號：1638），成立於一九九九年，總部位於香港。於二零零九年十二月九日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

佳兆業集團是中國大型綜合性投資集團，旗下擁有20多家集團及專業公司，分公司超100家，員工數約17,000人，總資產人民幣約3,100億元。佳兆業集團在全球擁有佳兆業集團控股有限公司(1638.HK)、佳兆業美好集團有限公司(2168.HK)、佳兆業健康集團控股有限公司(00876.HK)、廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司(300242.SZ)、Nam Tai Property Inc. (NYSE : NTP)、南方雙林生物製藥股份有限公司(000403.SZ) 6大上市平台。目前，佳兆業業務已覆蓋粵港澳大灣區（「大灣區」）、京津冀協同發展區域、長江經濟帶等主要經濟區域，進駐全國逾50個重要城市，業務涵蓋綜合開發、城市更新、健康醫療、旅遊產業、文體科技、物業管理、航海運輸、商業運營、餐飲管理、酒店運營、科技產業、足球俱樂部、國際教育等20多個產業領域。

佳兆業集團實施「地產+城市更新+產業」三駕馬車的發展戰略，位列「2021中國房地產百強企業第24位」，2019-2021蟬聯「中國房地產城市更新優秀企業第一名」。

佳兆業集團始終站在城市綜合產業運營者的高度，以「專業、創新、價值、責任」為企業核心價值觀，以遠見全球的視野，以矢志不移的創新精神，從集約智能、綠色低碳、品質服務等多重角度關注中國城市化的發展，在推動產業升級，促進城市發展、提升城市價值等方面做出了積極貢獻。



知恩反哺，感恩時代。22年來，佳兆業集團始終將社會責任視為己任，在扶貧、濟困、教育、醫療、環保、抗擊疫情等公益慈善領域資助項目逾80個，累計金額人民幣逾16億元，逐步構建起完善的「三金一會」公益平台（佳兆業公益基金會、佳兆業白衣天使關愛基金、佳兆業玉樹助學基金、佳兆業環衛工關愛基金），並通過常態化、制度化、標準化的運作機制不斷推動公益事業前行。



目錄

公司資料	2
歷程	4
獎項	12
主席報告書	18
管理層討論及分析	24
項目組合－概要	35
董事及高級管理人員簡介	69
企業管治報告	75
董事會報告	88
獨立核數師報告	106
綜合損益及其他全面收益表	112
綜合財務狀況表	114
綜合權益變動表	116
綜合現金流量表	118
綜合財務報表附註	120
財務概要	277

公司資料

執行董事

郭英成先生(主席)
孫越南先生(副主席)
麥帆先生(副主席)
李海鳴先生
郭曉群先生

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
陳少環女士

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生

授權代表

孫越南先生
麥帆先生

公司秘書

余國良先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國廣東省深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室



公司資料

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心30樓

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律及美國法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Harney Westwood & Riegels

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

上市資料

股份上市
本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638.HK)

公司網站

<http://www.kaisagroup.com>



歷程

與時代同路 開啟發展新篇

1. 40年40人

2020年8月，佳兆業集團榮列深圳特區40周年「最受尊敬40家上市公司」，佳兆業董事局主席郭英成先生獲評「最受尊敬40位企業家」。



深圳經濟特區建立四十周年
The 40th Anniversary Of Shenzhen Special Economic Zone
1980-2020

2. 正式成立黨委

2020年10月，中共深圳市佳兆業集團委員會正式成立，並將在未來不斷探索非公企業黨建新思路和新模式，努力創建深圳市乃至全國非公企業黨建陣地示範窗口。



3. 邁入千億時代

2020年12月，佳兆業集團權益銷售金額達近人民幣1,070億元，超額完成年度目標，正式開啟千億時代。



4. 設立北京總部

2020年10月，佳兆業集團設立北京總部，以全面統籌北京豐富的金融、傳媒、科技、人才等資源，為集團業務發展做好戰略支持。



踐行公益主張 彰顯企業擔當

1. 愛心支援抗疫

2020年新冠疫情發生後，佳兆業集團累計捐款、捐物近人民幣2,000萬元。旗下的文體、商業、長租公寓等業務也積極響應，減免部分租金，與受影響的全體租戶、商戶共克時艱。



2. 持續助力脫貧攻堅

2020年6月，佳兆業集團再度捐款人民幣1.73億元，用於「決勝脫貧攻堅助力鄉村振興」。2017年至今，佳兆業已累計捐贈人民幣5.13億元，全面用於廣東省脫貧攻堅戰，是近四年來累積捐贈金額最大的廣東企業之一。



3. 捐款港科大

佳兆業集團捐資2億港元用於支持香港科技大學科研及教育事業，成立聯合研究院用於培育優質創新創業項目。香港科技大學－佳兆業聯合研究院的成立，是佳兆業集團響應國家科技強國戰略、以科技創新推動企業高質量發展的重要舉措。



歷程

4. 保生產：全國項目復產復工

2020年4月，佳兆業武漢項目全面實現復工。這標誌著全國在建工地已完成復產復工，所有銷售案場已全部開放。



5. 穩就業：2021校招反響火熱

佳兆業集團2021屆新佳族全球校園招聘開展十餘場直播及線下宣講，吸引涵蓋中國、日本、澳洲、瑞士、美國、英國等境內外超過12萬名優秀畢業生關注、參與。



實力不斷攀升

1. 蝶聯城市更新TOP1

2020年3月，佳兆業集團蟬聯「2020中國房地產城市更新優秀企業」TOP1，凸顯權威機構及市場對佳兆業城市運營實力的高度肯定。



2. 挺進全國二十強

2020年5月，億翰智庫發佈「2020中國上市房企百強」名單，佳兆業集團獲評「2020中國上市房企百強」TOP20，綜合實力排名大幅躍升。



歷程

3. 全國民企排名躍升

2020年9月，佳兆業集團以人民幣480億元營業收入位列2020中國民營企業500強榜單第169名，比去年排名大幅提升40位。其同時亦名列「2020中國服務業民營企業100強榜單」第54名，該活動由全國工商聯主辦。



4. 深圳地產資信10強

2020年12月，佳兆業集團獲評「深圳地產資信10強」。該評審是工、農、中、建四大國有銀行深圳市分行落實國家政策、主動推動建立可持續健康發展的一項舉措，也是進一步鞏固銀企合作的一面金招牌。



地產業務 持續創新突破

1. 首進香港住宅市場

2020年1月，佳兆業集團成功投得香港新界屯門青山灣一幅樓面面積58萬呎住宅地塊，標誌著公司首次進入香港市場，進一步深化其大灣區佈局。



2. 豪宅標桿 深圳東山小區項目奠基

2020年1月，深圳市福田區東山小區改造項目開工奠基。項目地處福田中心區CBD核心，將被打造成深圳中心區高端住宅新標桿。



歷程

3. 打造數字營銷解決方案

2020年2月疫情期間，佳兆業集團緊急上線「置業佳」小程序，借助線上看房等手段，及時有效打通線上數字化營銷。



4. 五星度假 美高梅美薈酒店開工

2020年6月，佳兆業深圳南澳大酒店項目開工。項目建成後將打造成為大鵬新區又一處國際五星文旅型度假酒店—深圳佳兆業美高梅美薈酒店。項目預計2024年投入運營。



5. 首開航線 打造灣區空域旅遊示範

2020年7月，佳兆業與東部通航強強聯手，將在佳兆業金沙灣國際度假區開展直升機商業運營，開創深圳首條度假區定點航班線路。新型的交通出行方式將聯動灣區各大城市，拉動區域經濟發展，為深圳高端文化旅游提供成功的案例與經驗。



6. 挺立滬上 上海商業新地標揭幕

2020年8月，上海佳兆業金融中心盛大開業，作為設計及建造高配的金融地標，這將進一步提升佳兆業在上海的品牌影響力、人才吸附力和市場競爭力。



歷程

7. 產業賦能 空港科技城盛大開業

2020年8月，佳兆業空港科技城盛大開園。項目成功引入世界500強敦豪DHL等龍頭企業，為成為佳兆業科技創新產業示範基地及華中科技創新策源地奠定基礎。



8. 深圳地標喜封金頂

2020年11月，佳兆業集團位於深圳福田區深南大道標桿性甲級寫字樓－佳兆業金融科技中心舉行封頂盛典。



多元化業務 碩果累累

1. 五店連開 全新佳紛亮相三城

2020年下半年，佳兆業商業集團全新產品線「佳紛天地」全新亮相，加速全國佈局，先後開業包括深圳東大街佳紛天地、東莞松山湖佳紛天地、邵陽中環國際廣場、廣州獅嶺國際廣場、廣州黃埔佳紛天地。



2. 連下六館 完善全國文體場館網絡

佳兆業文體科技集團2020年成功獲得包括深圳、杭州、成都、惠州等體育館項目的運營管理權，全國場館網絡已擴充至15個城市。



歷程

3. 鏈接5G 攜電信共建聯合實驗室

2020年4月，佳兆業科技集團與中國電信達成合作，雙方將共建5G未來生活聯合實驗室，共同參與政府及行業客戶在智慧社區、園區等相關領域的數字化體系諮詢、建設及運營支撐服務。此次合作是佳兆業積極擁抱5G時代，用科技賦能地產行業發展的重要舉措。



4. 試水康養 簽約珠海健康城

2020年4月，佳兆業健康集團正式簽約珠海十里蓮江國際健康城項目。項目建成後將為粵港澳大灣區乃至全國高端客戶，提供宜居宜養宜游的產品與服務。



5. 教育啟航 第一所獨立運營校區將開學

佳兆業教育集團深圳坪山肯渡項目預計於2021年9月正式開學，坪山肯渡學校將是佳兆業教育集團落成的第一所獨立運營的校區。



歷程

6. 佳兆業美好收購浙江瑞源物業60%股權

2020年12月，佳兆業美好以人民幣1.077億元收購浙江瑞源物業60%的股權。瑞源物業在管面積超過1,000萬平方米。收購將為佳兆業美好的規模及利潤帶來新的增長點，同時也夯實了佳兆業美好在長三角地區的戰略佈局。



7. 首進汕頭 打造南澳旅遊新業態

2020年12月，佳兆業航運集團進駐汕頭的首個文旅項目正式開工。該項目將建設南澳縣首個水上體育運動中心，同時配套建設亞青會帆船泊位及防波堤，以滿足第三屆亞青會賽事的要求。



獎項

3月



6月



8月



5月



7月



獎項

8月



**深圳特區40周年
最受尊敬40家企業**

證券時報

9月



**2020中國房地產城市
更新領先品牌TOP 1**

中指研究院、中國房地產
TOP 10研究組

10月



ESG領先社區項目獎

彭博商業周刊／中文版



**2020年中國房企
最佳治理獎**

樂居財經



**最佳投資者關係
上市公司**

鳳凰網財經、鳳凰網港股

11月



年度上市企業2020

彭博商業周刊／中文版

獎項

11月



年度最佳IR團隊獎

格隆匯



**新財富
最佳IR港股公司**

《新財富》

11月



**2020年度財務
穩健標桿企業**

中國經營報

**2020房地產企業
財務風控榜樣**

和訊網

12月



**2020中國房地產
企業城市更新
綜合實力30強第1位**

中國房地產報



**2020年度廣東省
房地產精准扶贫
突出貢獻企業**

廣東房協

獎項

12月



12月



12月





優質 生活

品質是企業的生命線
憑藉不朽毅力創造無限可能

主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」）的業績，連同上一年度之比較數字。

業績及股息

本年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣55,770.2百萬元及人民幣15,907.5百萬元，較二零一九年分別增長約16.1%及15.0%。本公司擁有人應佔溢利及每股基本盈利分別達人民幣5,447.1百萬元及人民幣89.1分，分別較二零一九年增長約18.6%及17.9%。

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股12.0港仙（二零一九年：每股10.0港仙）。有關股息有待股東於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。

業務回顧

市場及政策

二零二零年，突如其來的新冠肺炎疫情對全球經濟、社會發展帶來前所未有的衝擊，各國封鎖措施一度使經濟大面積停擺，產業鏈供應鏈循環受阻，國際貿易投資萎縮，全球經濟經歷了上世紀30年代大蕭條以來最嚴重的衰退。在肆虐疫情帶來的各種不確定環境下，中國政府通過分階段、有節奏、有針對性地推出一系列政策措施，助力廣大市場主體復工復產、復商復市，最早實現了疫情防控常態化，並將疫情對經濟社會的影響降到了最低，成為二零二零年世界主要經濟體中唯一保持正增長的國家，全年國民生產總值首次突破人民幣100萬億元，同比增長2.3%。

樓市方面，房地產政策前鬆後緊，上半年供需兩端政策頻出，中央及各地政府通過釋放流動性，分期繳納土地出讓金，竣工延期，加大人才引進力度，發放購房補貼等扶持政策，緩解房企資金壓力，提振市場信心。下半年政策日趨收緊，多地升級落實調控政策，中央逐步強化房地產金融監管力度，從銀行端及個人端加快建立房地產金融長效管理機制，防範金融風險。全年中央繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，精準調控，以實現穩地價、穩房價、穩預期長期調控目標。

根據國家統計局數據顯示，二零二零年全國商品房銷售面積達176,086萬平方米，較上年增長2.6%，商品房銷售額達人民幣173,613億元，同比增長8.7%。

合約銷售

二零二零年，本集團合約銷售權益金額首次突破千億大關，達歷史新高之人民幣106,896百萬元，同比增長21.3%。根據克而瑞研究中心發佈的「二零二零年中國房企銷售排行榜200強」統計，按合約銷售權益金額計，本集團排名第二十四位，較二零一九年排名上升三位。得益於國家賦予粵港澳大灣區（「大灣區」）的政策紅利以及區域內經濟的蓬勃發展，本集團58%的合約銷售來自大灣區，其中深圳、廣州、惠州及東莞的項目錄得良好銷情。憑藉多年來扎根深圳，服務城市發展取得的成績，本集團獲《證券時報》授予「深圳特區40周年最受尊敬40家企業」之稱號。

主席報告書

疫情帶來的社交距離催生數字化營銷的發展。本年度，本集團率先開展一系列線上營銷活動，包括與天貓好房達成戰略合作，推出「佳兆業X天貓好房—佳兆業官方旗艦店」，開拓淘寶直播，透過微信小程序及抖音官方藍V號「佳兆業置業佳」等推出自主銷售平台，以突破時間、空間帶來的局限性，通過線上導流，助力銷售去化，搶佔數字營銷的發展先機。

佳兆業致力為首置首改的剛需客戶提供優質的產品及服務，本年度，公司逾20個項目獲得了設計類、省級、市級質量及安全類等30多個國內外獎項，產品的口碑及品牌議價能力不斷提升，包括深圳佳兆業雲峰匯、廣州佳兆業悅江府、惠州佳兆業時光道、上海佳兆業城市廣場、南京佳兆業燕然居等項目開盤即受到市場熱烈追捧。

土地儲備

本年度本集團繼續深化於一線及重點二線城市的佈局，於全國範圍合共獲得47幅地塊，應佔計容建築面積約為5.65百萬平方米，土地收購權益代價約人民幣47,114百萬元。按收購土地權益代價計，本集團於一線城市獲得的土地約佔本年度新增土地的49%；按應佔建築面積劃分，大灣區新增土地分別佔整體新增土地的63%。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團於全國51個城市合共擁有217個房地產項目，土地儲備達約28.8百萬平方米；其中大灣區土地儲備約15.9百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的55%。而大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備佔比達大灣區市場的36%。

值得一提的是，本年度佳兆業於香港運營四個住宅項目，分別位於港島、九龍及新界，這進一步鞏固了本集團於大灣區的戰略佈局。

城市更新

佳兆業作為於深圳以城市更新起家的企業，多年來深耕大灣區內城市更新市場，並憑藉自身良好口碑及豐富經驗，在業內建立起龍頭地位。本年度，本集團成功轉化位於香港、深圳、廣州、惠州等城市在內的9個城市更新項目，轉化建築面積約1.8百萬平方米，轉化貨值人民幣64,000百萬元，超額完成全年轉化目標。按二零二零年新增土地的權益代價來計，通過城市更新供應的土地佔本集團整體的土地供應的約29%，這為集團補充低成本的土地儲備提供了重要的渠道。

本年度，大灣區內多個城市出台城市更新利好政策。根據二零二零年十二月三十日經深圳人大常委表決通過的《深圳經濟特區城市更新條例》，深圳城市更新項目搬遷安置協議簽約率達95%以上可依法對未簽約的房屋實施調解及徵收，這無疑將加快城市更新的推進效率，提升城市更新項目的轉化速度，對於破解城市更新拆遷難題具有積極的指導作用。此外，廣州市政府也通過出台包括《關於深化城市更新推進高質量發展的實施意見》等在內的一系列城市更新相關文件，對城市更新做出新一輪部署。東莞及中山本年度亦落實相關新政推動城市更新發展。這些政策對於推進本集團在大灣區市場內大量城市更新項目的轉化，具有重要指導意義。

截至二零二零年十二月三十一日，佳兆業仍有逾200個城市更新項目尚未納入本集團的土地儲備，主要分佈在深圳、廣州、東莞、中山等大灣區城市。本集團計劃每年通過穩定的轉化，為公司銷售補充優質的貨源。此外，本集團的城市更新團隊亦積極在大灣區以外具投資價值的城市，物色城市更新的機遇。

主席報告書

資金及融資

二零二零年，國內整體的融資環境先鬆後緊。上半年受疫情因素影響，中央運用多種貨幣政策工具保持流動性合理充裕，隨著疫情在國內逐步受控，房地產銷售回暖，下半年國家不斷強化房地產金融監管，不僅在需求端限制房企負債增長，同時在供給端出台房地產貸款集中度管理制度，以推動房企去槓桿，提升經營質量，促進行業長遠穩健發展。

面對此景，本集團將降低融資成本、擴拓融資渠道，延長債務期限，減輕短期償付風險作為本年度的重點工作。境內融資方面，在與傳統融資渠道維護良好的合作關係基礎上，佳兆業亦成功發行了包括ABS及ABN在內的資產支持專項計劃合共人民幣26億元。同時本集團亦獲得發行公司債券額度人民幣30億元，用於撥支長租公寓的發展，進一步擴拓了境內融資渠道。

境外融資方面，本集團於本年度成功發行一筆1.5億美金，收益率為5.5%之美元票據，創下公司近年來收益率新低。同時，公司憑藉於香港的四個優質房地產項目，成功與各大商業銀行建立了更為緊密的合作關係。本年度境外新增借款融資成本同比下降逾200個基點。為減少公司短期償付的壓力，本集團於二零二零年初發行兩筆二零二五年到期的優先票據，以延長整體債務久期。同時，公司亦通過現金要約收購、二級市場回購等方式，全年償還9.5億美元優先票據，致力積極的債務管理。

本年度，佳兆業訂立了內房企業中首份《可持續發展融資框架》，並獲得《可持續發展融資框架第二方意見書》。公司兩筆可持續發展優先票據，更獲著名國際資產管理及投資雜誌The Asset／《財資》評選為「2020年最佳可持續發展債券」。

評級方面，境內中誠信國際、聯合資信及大公國際分別給予本集團及佳兆業(深圳)「AA+」的主體評級；境外國際評級機構穆迪投資者服務公司、標準普爾評級及惠譽國際評級亦重申本集團「B1」、「B」及「B」的發行人評級，展望均為「穩定」。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款(包括銀行存款、現金及銀行結餘及受限制現金)達人民幣471億元。本集團扣除預收賬款(包括合同負債)的資產負債率下降至70.3%；淨負債率大幅降低至97.9%，現金短債比(剔除受限制現金)則上升至1.56倍，反映本集團的流動性充裕。

憑藉本集團穩健的財務策略、強勁的盈利能力以及優異的償債能力，本集團一舉獲得中國經營報及和訊網授予「2020年度財務穩健標杆企業」及「2020房地產企業財務風控榜樣」的稱號。

資本市場認可

本年度佳兆業於資本市場表現備受肯定。繼佳兆業股票獲納入恒生綜合指數、恒生綜合大中型股指數、恒生滬深港通大灣區綜合指數後，公司股票分別於二零二零年五月及十月獲納入恒生大中型股價值偏向指數及恒生大中型股(可投資)指數，成為更多指數基金的配置目標。佳兆業股票升幅全年大幅跑贏恒生指數及恒生地產分類指數。

環境、社會及企業管治(「ESG」)方面，全球著名指數編製公司MSCI將本集團的ESG評級由『B』獲上調至『BB』。ESG評級及研究公司Sustainalytics亦給予本集團18.7分的「低風險」的評價，此乃房地產行業最優得分。公司也因於ESG方面的優異表現，獲評《財資》雜誌「環境、社會和管治企業大獎」鈦金獎及《彭博商業周刊／中文版》ESG領先社區項目獎。

主席報告書

有賴於投資者的信賴與支持，本集團於本年度分別獲評《新財富》「最佳IR港股公司」；並於專注財經領域的國際領先出版商《機構投資者》之「2020年亞洲區公司管理團隊」評選中獲評「受尊崇企業」，同時於其「2020年全球固收投資者關係」評選中獲評房地產及建築業組別之「最佳投資者關係」及「最佳債券運用」；以及獲得《財資》雜誌「最佳投資者關係團隊」等殊榮。

前景

展望未來，隨著新冠疫苗的投放使用，預計新冠疫情將逐步得到控制。然而世界經濟的恢復程度和增速反彈力度仍將受制於新冠疫情的發展趨勢、全球價值鏈的調整、美國政府的對外經濟政策、各國財政貨幣政策的力度和效果、以及全球金融市場的穩定性等一系列因素的綜合作用，預計全球經濟將呈現弱復蘇態勢，這將為中國經濟發展帶來眾多不確定因素。

儘管如此，我國經濟持續向好的大趨勢不會改變。二零二一年是中國「十四五」規劃的開局之年，也是中國共產黨百年華誕，中國將開啟全面建設社會主義現代化國家新征程。根據《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》，中央重申「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，推行租購並舉、因城施策，促進房地產市場平穩健康發展。與此同時，為防止房地產市場過度金融化，防範化解系統性金融風險，中央亦將繼續推進房地產金融長效管理機制的建立，並持續強化房地產金融監管。

面對房地產未來發展的新形勢，佳兆業將在投資端實施審慎的拿地策略，通過合作開發，實現優勢互補，降低投資風險，減少土地支出，確保現金流充裕。同時本集團亦將加快城市更新項目的轉化，為公司發展貢獻優質高利潤的項目。在銷售端，本集團將繼續加強銷售回款，通過線上線下聯動銷售，加速去化。在運營端，公司將通過不斷提升的產品研發能力、成本控制能力等，加速項目的施工、展示、交付與服務，提升產品溢價能力，進而實現利潤的提升。而在融資端，公司將持續積極擴展融資渠道，優化債務結構及降低融資成本。

中國房地產城鎮化的紅利依然存在，國家賦予大灣區及深圳先行示範區的政策紅利仍在釋放，作為時代大潮中的一份子，佳兆業將繼續積極尋求中國大中城市群發展帶來的投資機遇，把握區域經濟發展、產業發展及人口政策的紅利，做到規模與利潤發展兼顧，穩步前進。

致謝

本集團的穩健發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。本集團將密切關注疫情進展，我們亦將繼續努力，實現並超越既定目標，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報。

主席

郭英成

香港，二零二一年三月二十五日

精緻 生活

以客戶價值為導向
憑藉不朽毅力創造無限可能





缤纷天地

佳寓

OMEGA

HERMES

CELINE

D&G

管理層討論及分析



整體表現

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為人民幣55,770.2百萬元，較二零一九年增加16.1%。本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣5,447.1百萬元，按年增加18.6%。每股基本盈利為人民幣89.1分(二零一九年：每股基本盈利人民幣75.6分)。

董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股12.0港仙(二零一九年：每股10.0港仙)。有關股息有待股東於應屆股東週年大會上批准。

管理層討論及分析

二零二零年合約銷售

二零二零年，本集團的合約銷售約為人民幣106,896百萬元，較二零一九年增長21.3%。本年度已售總建築面積約為6,164,589平方米，較二零一九年增長32.8%。下表顯示本集團二零二零年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約 銷售面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)
粵港澳大灣區	2,912,864	62,579
長三角	821,307	18,504
中部	423,807	4,624
西部	778,497	10,008
環渤海	1,228,114	11,181
總計	6,164,589	106,896

物業發展

二零二零年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧本年度，本集團新完工項目的建築面積約為2.74百萬平方米。

開發中項目

於二零二零年十二月三十一日，本集團發展中項目共有105個，建築面積合共約為16.44百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約57.5百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零二零年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國近51個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有19個投資物業項目，總建築面積約為1.33百萬平方米，其中有總建築面積為0.54百萬平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團綜合衡量公司的發展、土地市場的供給及自身庫存的情況，審慎在全國範圍進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收併購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源。本集團於全國51個城市合共擁有217個房地產項目。

於二零二零年，本集團合共購入47幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣47,114百萬元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的總建築面積上限約為5.65百萬平方米。

管理層討論及分析

於二零二零年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為28.75百萬平方米，其中約55%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，現有土地儲備足夠應付本集團未來五年的發展所需。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	地盤面積 (平方米)	權益		土地用途
				建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)	
二零二零年一月	浙江杭州	51%	49,166	55,164	457.6	住宅
二零二零年二月	湖南長沙	49%	126,529	228,252	774.9	住宅及商業
二零二零年三月	廣東東莞	34%	69,524	70,914	837.4	住宅
二零二零年三月	廣東東莞	24%	33,763	26,465	169.4	住宅及商業
二零二零年三月	廣東中山	100%	33,000	83,000	727.1	住宅
二零二零年三月	四川成都	100%	45,635	91,200	889.9	住宅及商業
二零二零年五月	廣東佛山	51%	62,406	90,990	1,027.7	商業
二零二零年五月	湖南長沙	65%	34,300	57,879	319.1	商業
二零二零年五月	廣東廣州	49%	113,401	166,700	1,432.3	住宅
二零二零年五月	廣東東莞	49%	22,451	33,002	374.9	住宅
二零二零年六月	廣東惠州	55%	110,871	189,035	1,080.8	住宅及商業
二零二零年六月	廣東東莞	51%	27,600	42,177	359.9	住宅
二零二零年六月	廣東揭陽	60%	159,004	277,036	296.4	住宅及商業
二零二零年六月	重慶	100%	116,773	175,160	1,325.0	住宅
二零二零年六月	廣東東莞	51%	60,512	77,153	1,335.1	住宅
二零二零年六月	廣東廣州	80%	102,392	262,123	2,114.4	住宅及商業
二零二零年六月	廣東深圳	51%	5,427	17,054	217.2	工業
二零二零年六月	廣東深圳	26%	7,241	13,780	635.6	商業
二零二零年六月	廣東廣州	80%	243,200	314,960	1,840.0	住宅及商業
二零二零年七月	北京	60%	20,039	24,046	756.0	住宅
二零二零年七月	山東青島	51%	61,492	56,449	451.0	住宅
二零二零年七月	江蘇南京	49%	40,522	43,700	1,205.4	住宅
二零二零年七月	上海	47%	27,819	28,765	767.6	住宅
二零二零年七月	河南洛陽	32%	95,613	76,491	365.8	住宅
二零二零年七月	河南洛陽	49%	238,037	427,911	1,634.3	住宅及商業
二零二零年七月	廣東東莞	49%	41,837	56,393	558.4	住宅及商業
二零二零年七月	浙江杭州	52%	36,748	45,861	1,480.6	住宅
二零二零年八月	廣東惠州	50%	72,710	109,065	244.8	住宅及商業
二零二零年八月	貴州貴陽	91%	182,977	499,526	609.9	住宅及商業
二零二零年八月	雲南昆明	49%	33,728	35,981	168.5	住宅
二零二零年八月	湖北武漢	34%	45,753	57,357	584.0	住宅
二零二零年九月	廣東揭陽	100%	147,300	314,007	523.7	住宅及商業
二零二零年九月	廣東深圳	100%	68,800	214,700	2,980.1	住宅
二零二零年九月	廣東惠州	60%	207,700	365,040	1,368.9	住宅及商業
二零二零年十月	安徽合肥	100%	37,485	73,204	1,145.5	住宅

管理層討論及分析

收購時間	地點	應佔權益	權益		
			地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)
二零二零年十一月	廣東惠州	55%	165,997	292,047	2,274.0
二零二零年十一月	廣東深圳	13%	37,254	21,889	364.0
二零二零年十一月	浙江寧波	51%	26,647	33,826	732.8
二零二零年十一月	江蘇無錫	49%	48,697	38,178	244.9
二零二零年十一月	廣東廣州	60%	30,623	60,634	1,211.0
二零二零年十一月	廣東深圳	100%	82,000	286,000	3,517.8
二零二零年十一月	湖北孝感	50%	141,448	75,675	196.3
二零二零年十二月	廣東江門	49%	45,937	56,273	388.1
境內小計			3,360,358	5,565,063	39,986
二零二零年一月	香港屯門	100%	13,538	54,152	3,185.0
二零二零年五月	香港西環	100%	365	3,258	500.5
二零二零年十月	香港長沙灣	75%	381	2,475	239.4
二零二零年十一月	香港啟德	50%	9,708	26,697	3,203.2
境外小計			23,992	86,582	7,128
總計			3,384,350	5,651,645	47,114

管理層討論及分析



財務回顧

收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；(vii)健康業務；及(viii)其他。收益由二零一九年約人民幣48,021.7百萬元增加至二零二零年約人民幣55,770.2百萬元，增幅為16.1%。本集團91.8%的收益乃來自物業銷售（二零一九年：91.3%），而8.2%來自其他分部（二零一九年：8.7%）。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零一九年的約人民幣43,848.6百萬元增加至二零二零年的約人民幣51,194.4百萬元，增幅約為人民幣7,345.8百萬元或16.7%。此增幅乃主要由於交付總建築面積自二零一九年約2.5百萬平方米增加至二零二零年約3.2百萬平方米所致。

租金收入

租金收入由二零一九年的約人民幣455.7百萬元增加至二零二零年的約人民幣543.7百萬元，增幅約為人民幣88.0百萬元或19.3%。該增幅乃主要由於年內若干項目開始出租。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零一九年的約人民幣912.3百萬元增加至二零二零年的約人民幣1,349.2百萬元，增幅約為人民幣436.9百萬元或47.9%。該增幅乃主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

管理層討論及分析

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零一九年的約人民幣276.9百萬元減少至二零二零年的約人民幣263.4百萬元，降幅約為人民幣13.5百萬元或4.9%。由於爆發新冠肺炎疫情，酒店業以及酒店及餐飲業務於第一季度受到衝擊。自第二季度起，隨著國內疫情的顯著緩解和有效控制，酒店業逐步復蘇。

戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零一九年的約人民幣664.4百萬元減少約人民幣506.2百萬元或76.2%至二零二零年的約人民幣158.2百萬元。該降幅乃主要由於二零二零年初因新冠肺炎疫情爆發，導致戲院及文化中心關閉。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零一九年的約人民幣869.8百萬元減少約人民幣445.5百萬元或51.2%至二零二零年的約人民幣424.4百萬元。該降幅乃主要由於新冠肺炎疫情爆發，導致旅客量大幅下降。

健康業務

來自健康業務的收益由二零一九年的約人民幣223.5百萬元增加約人民幣267.5百萬元或119.7%至二零二零年的約人民幣491.0百萬元。該增幅乃主要由於在二零一九年收購一間製藥公司。

毛利

鑑於以上各項，本集團的毛利由二零一九年的約人民幣13,830.1百萬元增加至二零二零年的約人民幣15,907.5百萬元，增幅約為人民幣2,077.4百萬元或15.0%。本集團的毛利率維持穩定於28.5%。

其他收益及虧損－淨額

本集團於二零二零年的其他收益淨額約為人民幣334.7百萬元，二零一九年則為其他虧損淨額約人民幣1,494.3百萬元。本集團於二零二零年的其他收益及虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備約人民幣876.5百萬元、撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣2,578.9百萬元、撇銷應收賬款及其他應收款項約人民幣476.5百萬元及按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣307.2百萬元，由匯兌收益淨額約人民幣4,670.8百萬元所抵銷。本集團於二零一九年的其他收益及虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備約人民幣478.1百萬元、出售投資物業虧損約人民幣193.8百萬元、無形資產減值虧損約人民幣473.4百萬元及撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣367.7百萬元、撇銷應收賬款及其他應收款項約人民幣275.3百萬元、終止確認於聯營公司之權益虧損約人民幣252.0百萬元、匯兌虧損淨額約人民幣816.5百萬元，由按公平值經損益入賬的金融資產公平值收益淨額約人民幣1,380.9百萬元、政府補貼收入約人民幣83.2百萬元及購回優先票據收益淨額約人民幣178.4百萬元所抵銷。

管理層討論及分析

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零一九年的約人民幣1,996.2百萬元增加至二零二零年的約人民幣2,017.3百萬元，增幅約為人民幣21.1百萬元或1.1%。

行政開支

本集團的行政開支由二零一九年的約人民幣3,350.8百萬元增加至二零二零年的約人民幣3,730.3百萬元，增幅約為人民幣379.5百萬元或11.3%。增加主要是由於員工成本、法律及專業費用及捐款增加所致。

投資物業公平值收益淨額

本集團的投資物業公平值收益淨額由二零一九年約人民幣178.4百萬元增加約人民幣11.0百萬元或6.2%至二零二零年約人民幣189.4百萬元。

出售附屬公司的收益淨額

本集團於二零二零年錄得出售附屬公司的收益淨額約人民幣774.1百萬元，於二零一九年錄得約人民幣245.6百萬元。

視作出售附屬公司的收益淨額

於二零二零年，本集團錄得視作出售附屬公司的收益淨額約人民幣816.6百萬元，二零一九年則為約人民幣2,460.6百萬元。

金融衍生工具公平值收益／(虧損)

本集團於二零二零年錄得金融衍生工具公平值變動所導致收益約人民幣52.8百萬元，而本集團於二零一九年則錄得虧損人民幣82.2百萬元。二零二零年的金融衍生工具公平值收益乃主要由於本公司股價下跌所導致二零一九年發行的可換股債券金融衍生工具部分公平值下跌。

融資成本－淨額

本集團於二零二零年的融資成本由二零一九年的約人民幣218.5百萬元增加至二零二零年的約人民幣1,818.0百萬元，增幅約為人民幣1,599.5百萬元或732.0%。增加主要是由於二零二零年的平均借款結餘較高，導致利息開支總額增加，且資本化融資成本金額較去年相對減少。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由二零一九年的約人民幣5,303.6百萬元減少至二零二零年的約人民幣5,224.0百萬元，降幅約為人民幣79.6百萬元或約1.5%。

年度溢利及年度全面收益總額

受上述因素影響，本集團的年度溢利及年度全面收益總額分別約為人民幣5,278.4百萬元及約人民幣5,319.4百萬元（二零一九年：年度溢利及年度全面收益總額分別約人民幣4,164.0百萬元及人民幣4,138.8百萬元）。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣47,113.2百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣36,978.0百萬元)，較二零一九年十二月三十一日增加27.4%。本集團的若干物業發展公司已將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建設貸款的抵押品。該等抵押品將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零二零年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押品。於二零二零年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣6,248.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣6,016.5百萬元)。

優先票據

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於二零二零年一月發行二零二五年到期的500百萬美元10.5%優先票據及二零二五年到期的300百萬美元9.95%優先票據；於二零二零年二月發行二零二一年到期的400百萬美元6.75%優先票據；於二零二零年六月發行二零二一年到期的300百萬美元7.875%優先票據、於二零二零年七月發行二零二三年到期的400百萬美元9.75%優先票據、於二零二零年七月發行二零二五年到期的300百萬美元11.25%優先票據、於二零二零年九月發行額外二零二五年到期的400百萬美元11.25%優先票據、於二零二零年十一月發行200百萬美元優先永續證券、於二零二零年十一月發行額外二零二三年十一月到期的200百萬美元11.95%優先票據、於二零二零年十二月發行二零二一年到期的250百萬美元6.5%優先票據及於二零二零年十二月發行額外二零二一年到期的150百萬美元6.5%優先票據。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於市場購回本金額27百萬美元之7.25%二零二零年到期的優先票據；購回本金額24百萬美元之6.75%二零二一年到期的優先票據及購回本金額21百萬美元之11.75%二零二一年到期的優先票據。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以要約收購購回本金額201.7百萬美元之6.75%二零二一年到期的優先票據及購回本金額163.2百萬美元之11.75%二零二一年到期的優先票據。購回票據因而註銷。

於二零二零年六月三十日，本集團贖回513.0百萬美元的發行在外二零二零年到期7.25%優先票據。

可換股債券

於二零二零年十二月三十一日，本集團已發行本金總額為100百萬美元(相等於約783百萬港元)的可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券可根據可換股債券的條款及條件兌換為換股股份。基於經調整換股價每股股份4.63港元及假設可換股債券按初步換股價悉數兌換，可換股債券將兌換為169,114,470股新股份。

管理層討論及分析

借款及抵押本集團資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣121,471.0百萬元，其中約人民幣23,069.2百萬元須於一年內償還、約人民幣39,364.0百萬元須於一至兩年內償還、約人民幣54,622.3百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣4,415.5百萬元須於五年以後償還。

於二零二零年十二月三十一日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率及「三道紅線」

於二零二零年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為24.0%(二零一九年十二月三十一日：29.6%)。本集團的流動資產淨值由二零一九年十二月三十一日的約人民幣66,819.0百萬元增加50.1%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣100,325.6百萬元，二零二零年十二月三十一日的速動比率(現金及短期銀行存款為人民幣45,913.2百萬元除以短期借款人民幣23,069.2百萬元)由二零一九年十二月三十一日的1.1倍升至2.0倍，流動比率則由二零一九年十二月三十一日的1.5倍上升至二零二零年十二月三十一日的1.8倍。

淨資產負債比率乃按借款總額(包括短期及長期借款及永續資本證券)減現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)再除以權益總額(剔除永續資本證券)計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款(包括短期及長期借款及永續資本證券)為人民幣122,821.0百萬元，現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)為人民幣47,113百萬元。權益總額(剔除永續資本證券)為人民幣77,369.3百萬元，因此淨資產負債比率為97.9%，較二零一九年十二月三十一日的144.0%減少46.1個百分點。

現金短債比乃現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)除以短期借款計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)為人民幣36,078.8百萬元，短期借款人民幣23,069.2百萬元，因此現金短債比為1.56。

剔除預收賬款的資產負債率乃將總負債(包括永續資本證券)減去預收賬款(包括合同負債)除以總資產減去預收賬款(包括合同負債)計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的預收賬款(包括合同負債)為人民幣49,706.0百萬元，總負債(包括永續資本證券)為人民幣232,529.2百萬元，總資產人民幣309,898.6百萬元；總負債(包括永續資本證券)和總資產(剔除預收賬款後)分別為人民幣182,823.2百萬元、人民幣260,192.5百萬元，因此剔除預收賬款的資產負債率為70.3%，較二零一九年十二月三十一日的75.9%減少5.6個百分點。

管理層討論及分析

借款成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團利息開支總額約為人民幣11,525.6百萬元，較二零一九年同期增加約人民幣649.0百萬元或6.0%。增加乃主要由於二零二零年的平均借款結餘較高所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣73,185.5百萬元的美元及港元借款面對外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣27,272.6百萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣32,816.5百萬元）。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘用約17,100名僱員（二零一九年十二月三十一日：約15,300名僱員）。截至二零二零年十二月三十一日止年度，相關僱員成本（包括董事薪酬）約為人民幣2,316.1百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢視薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零一九年六月十四日採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料已載列於年報「新購股權計劃」一節內。

管理層討論及分析

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受多種風險及不穩定因素影響。下文為本集團所識別的主要風險及不穩定因素。除本集團已知者外，可能會有其他風險及不確定性，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。

有關中國房地產市場的風險

本集團的業務及收益增長有賴中國有利的經濟條件，特別是本集團發展其房地產發展項目所在城市的中國住宅房地產市場的表現，故中國(特別是本集團業務經營所在的城市)的房地產需求、房地產銷售或房地產價格潛在下跌均可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

營運風險

本集團的營運面對多項房地產相關業務獨有的風險因素。材料、設施及技術員工短缺、勞資糾紛、買家、承建商及策略業務夥伴方違約、天災、惡劣天氣情況、內部程序不足或失誤或其他外部因素均可能對本集團的營運業績造成負面影響。此外，儘管已制定體制及政策預防意外，惟意外仍可能發生，而這可能導致本集團出現財務虧損、訴訟或聲譽受損。

此外，物業開發屬資本密集性質。本集團主要透過物業銷售所得款項及銀行借款撥付其物業開發項目，亦可在資本市場進一步融資。其於未來取得外部融資的能力取決於多項不確定因素，包括國際及國內金融市場狀況，以及中國的融資可行性及一般經濟狀況。倘本集團因該等政府行動及政策舉措而未能取得足夠融資或於其現有貸款到期前續新，則本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

自二零二零年一月起，COVID-19疫情在中國及世界各地迅速爆發，使全球經濟面臨重大考驗，同時亦波及中國房地產行業，各地售樓處及項目工程曾於二零二零年一季度處於停頓狀態。

本集團已全面評估疫情對業務的影響，認為本次疫情於二零二零年一季度對各行各業造成短期衝擊。然而，經過中國政府有效的管控措施下，疫情已逐步受控。多個地方政府其後亦推出針對房地產行業的階段性放鬆政策，務求令房地產市場穩健發展。本集團亦積極應對，展開行動以減少COVID-19疫情對業務的影響，包括採取措施以確保項目順利復工復產，保證按時供貨及將交付風險最低化。此外，本集團靈活調整業務及營銷策略，帶動銷售自二零二零年三月份起持續回暖。

本集團將密切關注COVID-19疫情的發展情況，並繼續評估疫情對本集團財務及營運的影響。

法律風險

本公司進行境內及境外重組活動，因長期停牌而違反載於本報告「其他不符合上市規則之處」一節的相關聯交所證券上市規則(「上市規則」)，因此可能會面對法律訴訟、爭議、紀律處分及監管調查，可能對本集團營運、財務狀況或聲譽造成負面影響。有關就該等違反而採取補救性行動的詳情，請參閱企業管治報告「其他不符合上市規則之處」一節。

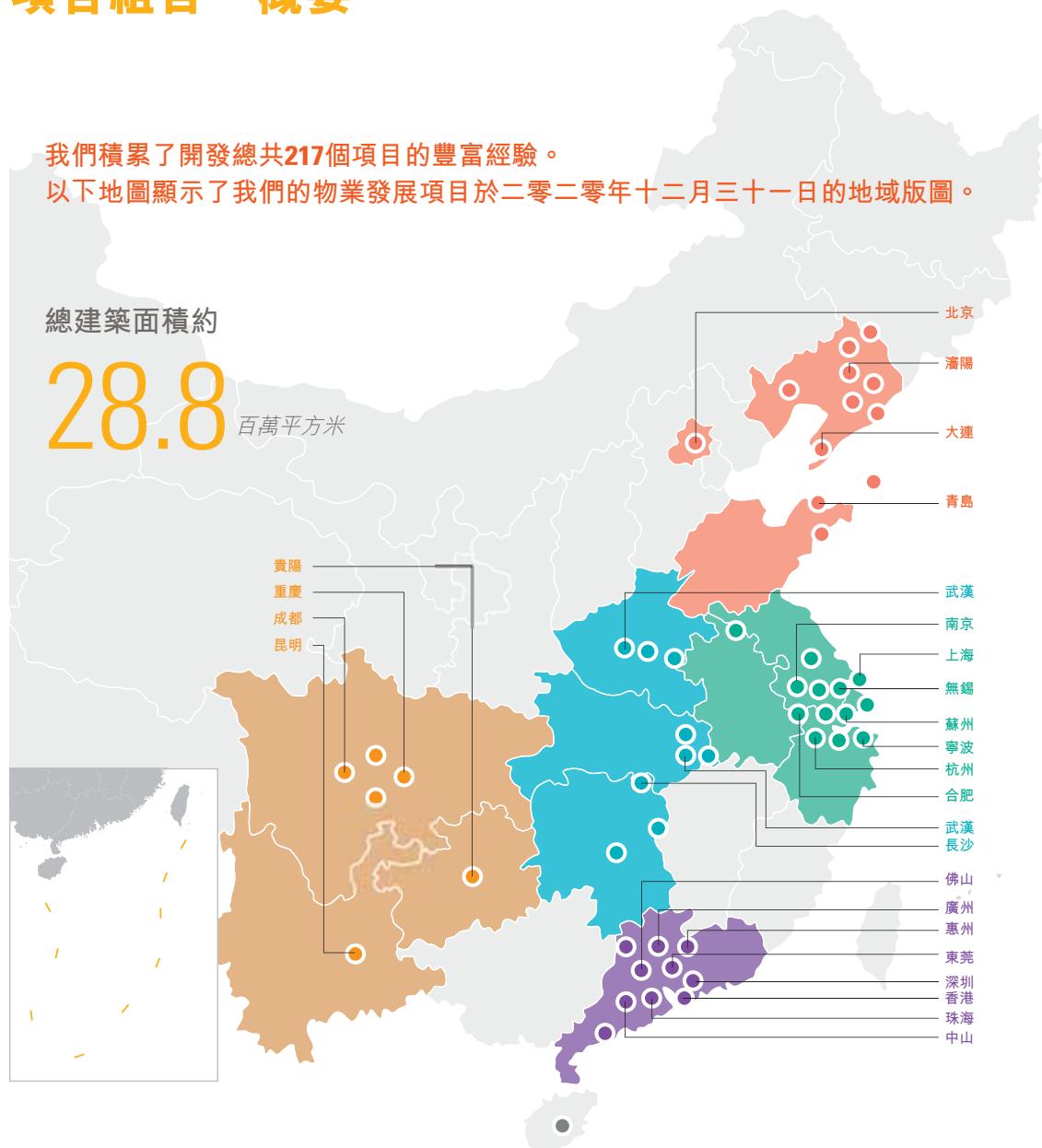
財務風險

本集團的財務風險管理載於本公司綜合財務報表附註4內。

項目組合－概要

我們積累了開發總共**217**個項目的豐富經驗。

以下地圖顯示了我們的物業發展項目於二零二零年十二月三十一日的地域版圖。



55.3%

大灣區

7.9%

長江三角洲

15.5%

華中

12.2%

華西

9.1%

環渤海

項目組合－概要

項目組合－於二零二零年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型
粵港澳大灣區⁽⁵⁾				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽¹⁾	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道辦良安田小區平安大道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗坂田街道坂田小區	深圳	住宅
9	深圳佳兆業金融科技中心	福田區深南大道	深圳	商業
10	深圳大都匯大廈 ⁽¹⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站上蓋	深圳	住宅
11	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區阪雪崗大道	深圳	住宅
12	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽¹⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
13	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
14	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
15	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
16	深圳佳兆業金沙灣國際樂園	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
17	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙社區金沙大道8號	深圳	商業
18	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
19	深圳平湖佳兆業廣場	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
20	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
21	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
22	深圳佳兆業東門新世界 ⁽¹⁾	羅湖區東門街道	深圳	商住
23	深圳佳兆業E立方	龍華區觀瀾街道環觀南路與觀天路交匯處	深圳	商住
24	深圳南太雲創谷	光明區光明高新科技園西片區	深圳	工業
25	深圳南太科技中心	寶安區西鄉街道南太路東側	深圳	工業

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總計容建築面積			用作 未來發展 (平方米)	我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)			
1-8	160,514	580,135	580,135	—	—	—	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	—	—	—	100%
—	5,966	98,241	98,241	—	—	—	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	—	—	—	100%
—	57,984	143,796	143,796	—	—	—	100%
1-4	102,439	394,663	394,663	—	—	—	100%
—	9,066	105,830	105,830	—	—	—	100%
—	45,829	231,572	231,572	—	—	—	100%
1	14,411	142,000	—	142,000	—	—	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	—	—	—	100%
1-4	179,642	1,084,854	825,271	259,583	—	—	100%
1-4	19,393	138,892	138,892	—	—	—	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	—	—	—	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	—	—	—	100%
1-3	170,311	694,042	600,814	93,228	—	—	100%
1-4	869,838	516,400	—	333,910	182,490	—	51%
1	34,449	77,834	77,834	—	—	—	100%
1-2	49,582	295,749	295,749	—	—	—	51%
1-2	118,488	475,000	382,922	92,078	—	—	100%
1-2	48,773	279,003	217,163	61,840	—	—	80%
1	25,966	51,930	—	51,930	—	—	50%
1	5,992	50,556	50,556	—	—	—	100%
1	34,129	160,970	160,970	—	—	—	51%
1	103,739	331,701	190,722	140,979	—	—	24%
1	22,364	194,595	—	194,595	—	—	24%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
26	深圳南太創之谷	寶安區西鄉街道南太路東側	深圳	工業
27	深圳佳兆業航運紅樹灣	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅
28	深圳佳兆業樾伴山	寶安區九圍路和黃麻布路交界口	深圳	住宅
29	深圳通達匯軒 ⁽¹⁾	龍華區建輝路與至誠路交匯處	深圳	商住
30	深圳福田東山項目一期	福田區濱河大道8008號	深圳	住宅
31	深圳佳兆業壹都匯 ⁽¹⁾	龍崗區布吉老街	深圳	商住
32	深圳佳兆業雲峰匯 ⁽²⁾	光明區光明大街	深圳	商住
33	深圳羅湖三順項目	羅湖區東曉街道	深圳	工業
34	深圳佳兆業深未	南山區沙河街道北部，僑發路和僑深路交匯處	深圳	商業
35	深圳南門墩項目 ⁽²⁾	龍崗區布吉街道龍崗大道和鐵東路交匯處北側	深圳	住宅
36	深圳佳兆業雲望府 ⁽²⁾	龍崗區坂田街道	深圳	住宅
37	深圳坪山燕溪和鳴	坪山區石井街道綠蔭南路與東縱路交匯處西北角	深圳	住宅
38	廣州佳兆業廣場 ⁽¹⁾	天河區體育西路191號	廣州	商業
39	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
40	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
41	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
42	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
43	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
44	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
45	廣州佳兆業中心	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
46	廣州佳兆業白雲城市廣場	白雲區白雲新城以西、黃石西路以南、石槎路以東	廣州	住宅
47	廣州佳兆業悅江府	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅
48	廣州佳澤園	增城區荔城街五一村黃牛凹	廣州	住宅
49	廣州佳兆業悅峰	增城區寧西街九如村	廣州	住宅
50	廣州佳兆業鳳鳴山	南沙區黃閣鎮黃閣西路東側	廣州	住宅及商業
51	廣州霞徑村項目	增城區中新鎮中部，西鄰廣河高速，東臨中花路	廣州	住宅及商業

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總計容建築面積			用作 我們應佔權益
			總計容	已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	
1	22,367	170,200	—	—	170,200	24%
1	9,467	42,600	—	42,600	—	70%
1	35,239	150,820	—	—	150,820	40%
1	9,321	46,176	—	46,176	—	18%
1	7,590	48,875	—	48,875	—	70%
1	6,033	66,600	—	66,600	—	100%
1	28,842	138,820	—	72,560	66,260	50%
—	5,427	33,440	—	—	33,440	51%
—	7,241	56,930	—	—	56,930	26%
—	68,800	214,700	—	—	214,700	100%
—	82,000	286,000	—	—	286,000	100%
1	37,254	168,380	—	—	168,380	13%
1-9	14,192	233,322	233,322	—	—	100%
—	7,707	56,666	56,666	—	—	49%
1	15,178	86,138	—	86,138	—	59%
1-2	65,627	230,577	—	230,577	—	49%
—	19,671	80,854	80,854	—	—	49%
1-4	190,742	776,318	776,318	—	—	95%
1-3	321,261	547,995	547,995	—	—	49%
1-3	78,644	315,343	—	—	315,343	50%
1-4	179,000	507,650	—	—	507,650	55%
1-2	47,626	94,960	—	94,960	—	49%
—	17,746	44,364	—	44,364	—	100%
1-3	113,401	340,204	—	340,204	—	49%
1-2	102,392	327,654	—	327,654	—	39%
1-3	243,200	393,700	—	—	393,700	80%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
52	廣州佳兆業悅伴灣	南沙區英東大道以南、港前大道以西	廣州	住宅
53	清遠佳兆業城市廣場	清城區龍塘鎮廣清大道南	清遠	住宅
54	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
55	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
56	佛山佳兆業E立方	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
57	佛山佳兆業悅峰	禪城區石灣街道魁奇西路以南，鎮中路以西	佛山	住宅
58	佛山佳兆業花樣年廣雅院	南海區桂城街道佛山一環以東、夏平路以北	佛山	住宅及商業
59	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
60	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
61	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
62	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
63	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
64	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
65	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
66	東莞石龍項目 ⁽²⁾	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
67	東莞水岸林語 ⁽²⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
68	東莞水岸峰景 ⁽²⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
69	東莞佳兆業時代水岸風華 花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
70	東莞佳兆業陽光城時代天韻 花園	厚街鎮汀山社區	東莞	住宅
71	東莞南太瓏璽	麻涌鎮東太村	東莞	住宅及商業
72	東莞佳兆業風華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
73	東莞佳兆業芳華水岸花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
74	東莞佳兆業世茂璀璨時代	虎門鎮龍眼學校北側	東莞	住宅
75	東莞佳兆業芳華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅及商業

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總計容建築面積			用作 我們應佔權益
			總計容	已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	
1-3	30,623	101,056	—	—	101,056	60%
1-5	343,749	1,183,327	—	308,365	874,962	100%
1-9	197,584	645,921	645,921	—	—	49%
1	14,406	101,398	—	101,398	—	49%
1	15,271	61,082	—	61,082	—	30%
1	31,017	94,960	—	94,960	—	100%
1	62,406	136,816	—	136,816	—	51%
—	82,742	377,481	377,481	—	—	100%
1	86,324	243,296	243,296	—	—	100%
1	70,734	200,386	200,386	—	—	80%
1-2	46,474	155,432	155,432	—	—	100%
1-4	239,050	717,084	360,281	356,803	—	100%
1-4	65,021	150,772	150,772	—	—	100%
1-2	33,910	109,180	109,180	—	—	100%
—	5,567	10,131	—	—	10,131	100%
—	62,802	155,693	—	—	155,693	85%
—	64,743	202,294	—	—	202,294	90%
1	38,096	95,239	—	95,239	—	51%
1-5	69,524	208,571	—	208,571	—	34%
—	33,763	114,520	—	114,520	—	24%
1	22,451	67,352	—	67,352	—	49%
1	27,600	80,026	—	80,026	—	51%
1	60,512	151,280	—	151,280	—	51%
1	41,837	115,088	—	115,088	—	49%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
76	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
77	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
78	惠州園洲項目 ⁽²⁾⁽³⁾	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
79	惠州佳兆業東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
80	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
81	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
82	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
83	惠州龍門縣龍泉大境	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
84	惠州佳兆業君匯上品	惠城區惠風西二路與和暢西五路交匯處	惠州	住宅
85	惠州佳兆業璞園	博羅縣龍溪鎮中心區龍蘇路	惠州	住宅
86	惠州佳兆業雲築	博羅縣龍溪街道上埔路	惠州	住宅
87	惠州佳兆業雲峰	東祥南路與興廉西路交叉口	惠州	住宅
88	惠州佳兆業時光道	惠城區馬安中心區	惠州	住宅及商業
89	惠州惠東項目	惠東縣稔山鎮	惠州	住宅及商業
90	惠州佳兆業城市廣場	惠州仲愷高新區惠環街道平南片區	惠州	住宅及商業
91	惠州佳兆業樾伴灣	惠城鹿江瀝南岸	惠州	住宅及商業
92	珠海水岸華都花園 ⁽²⁾	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
93	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
94	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
95	珠海佳兆業悅峰	金灣區三灶鎮金海岸斜尾村以東、金海岸大道南	珠海	住宅
96	珠海佳兆業金域都薈花園	高欄港南水鎮南達西路東南側、港通二路東北側	珠海	住宅
97	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總計容建築面積			用作 我們應佔權益
			總計容	已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	
1-10	89,998	260,577	260,577	—	—	55%
1-3	70,859	722,945	722,945	—	—	55%
—	20,400	61,200	—	—	61,200	100%
1-13	1,663,969	4,326,239	3,827,870	467,744	30,625	55%
1-3	169,331	361,653	—	361,653	—	55%
1-6	281,066	641,781	195,313	433,900	12,568	51%
1-4	176,724	441,810	—	196,332	245,478	55%
1-4	386,891	630,000	—	285,982	344,018	70%
1	22,201	71,043	—	71,043	—	55%
1	17,392	78,264	—	78,264	—	55%
1	48,179	168,627	—	168,627	—	18%
1	27,820	130,918	—	130,918	—	28%
1-4	110,871	343,700	—	343,700	—	55%
—	72,710	218,219	—	—	218,219	50%
—	207,700	608,400	—	—	608,400	60%
1-6	165,999	530,995	—	—	530,995	55%
1-4	164,354	550,431	147,814	96,312	306,305	100%
1-4	192,710	316,037	316,037	—	—	100%
—	16,088	28,958	28,958	—	—	100%
1	21,970	73,816	—	73,816	—	100%
1	74,729	129,260	—	129,260	—	51%
1	21,061	69,794	69,794	—	—	100%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
98	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
99	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
100	中山佳兆業香山熙園	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
101	中山佳兆業樾伴山	東區舊長江公路水廠側	中山	住宅
102	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區龍塘路	陽江	住宅
103	揭陽佳兆業城市廣場	揭陽惠來粵東新城濱海新區	揭陽	住宅及商業
104	揭陽佳兆業未來城	揭東區興源路與飛鳳路西南側	揭陽	住宅及商業
105	江門佳兆業悅峰府	新會區明德一路北側、文華路東側	江門	住宅
106	香港西環項目	西環東邊街1號	香港	住宅
107	香港屯門項目	新界屯門第48區青山公路－青山灣段	香港	住宅
108	香港弦雅	九龍深水埗醫局街203號	香港	住宅
109	香港啟德項目	新九龍內地段第6591號	香港	住宅
110	三亞佳兆業海棠四季	海棠區北部南田溫泉城規劃片區	三亞	商服
111	三亞佳兆業海棠伴山	海棠灣鎮南田農場東風分場	三亞	住宅
華西				
112	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
113	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
114	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
115	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
116	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
117	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
118	成都佳兆業悅府	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅
119	成都佳兆業瓏璽	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
120	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
121	成都佳兆業麓山壹號	天府新區麓山大道南側、瀘陽路北側	成都	住宅及商業
122	彭州佳兆業金域都薈	濛陽鎮成德大道(北新大道)西側	彭州	住宅
123	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
124	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
125	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
126	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
127	重慶佳兆業鳳鳴水岸	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總計容建築面積			用作 我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	未來發展 (平方米)	
1	22,307	82,397	82,397	—	—	72%
1-2	61,873	211,608	211,608	—	—	80%
1-2	51,340	128,347	—	128,347	—	51%
1	33,333	83,333	—	83,333	—	100%
1-2	78,452	159,025	—	159,025	—	49%
1-2	159,004	461,727	—	461,727	—	60%
1-3	147,300	314,007	—	314,007	—	100%
1	45,937	114,843	—	—	114,843	49%
1	365	3,258	—	3,258	—	100%
1-2	13,538	54,152	—	—	54,152	100%
1	381	3,299	—	3,299	—	75%
1-2	9,708	53,394	—	53,394	—	50%
1	42,585	42,585	—	42,585	—	60%
1	36,943	44,332	—	44,332	—	44%
<hr/>						
1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	—	—	100%
1	150,071	761,542	761,542	—	—	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	—	—	100%
1-5	120,570	610,744	478,625	132,119	—	100%
1-4	112,194	460,901	460,901	—	—	100%
1-2	57,836	342,533	342,533	—	—	100%
1-2	113,411	447,537	—	447,537	—	100%
1	34,088	68,175	—	68,175	—	51%
1	3,286	26,290	—	26,290	—	100%
1	45,635	91,200	—	91,200	—	100%
1-4	104,964	278,191	66,947	211,244	—	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	—	—	100%
1-3	256,187	813,746	813,746	—	—	100%
1-3	119,767	481,362	481,362	—	—	100%
1-10	324,327	989,399	695,766	293,633	—	100%
1	56,778	141,945	—	141,945	—	50%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
128	重慶佳兆業篆山熙園	江津區長江公路大橋北橋頭	重慶	住宅
129	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
130	重慶佳兆業樾伴山	璧山高新區碧泉街道	重慶	住宅
131	重慶佳兆業曉岸雲起	沙坪壩區西永	重慶	住宅
132	昆明滇池府項目	呈貢區飛虎路與海晏路交匯處	昆明	住宅
133	貴陽佳兆業樾伴山	清鎮市金清大道尖山廟旁	貴陽	住宅及商業
環渤海				
134	北京佳兆業花樣年西山相府	門頭溝區城子大街與黑山大街交匯處	北京	住宅
135	霸州佳兆業孔雀城悅峰	開發區玫瑰莊園溫泉度假村西側	霸州	住宅
136	固安佳兆業逢源天賜	牛鶴鎮臨近牛鶴溫泉孔雀城	固安	住宅
137	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
138	青島佳兆業悅峰	青島市城陽區薈城路777號	青島	住宅
139	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
140	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
141	瀋陽佳兆業學府壹號	和平區徐州街東、中華路北	瀋陽	住宅
142	鞍山佳兆業君匯上品	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
143	鞍山佳兆業廣場 ⁽¹⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
144	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅
145	葫蘆島綏中佳兆業東戴河 ⁽²⁾	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅
146	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
147	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
148	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
149	大連佳兆業壹號	保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商住
150	大連佳兆業悅璟	金普新區勝利路東側	大連	住宅
華中				
151	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
152	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
153	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總計容建築面積			用作 我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	未來發展 (平方米)	
1-3	77,543	225,097	—	225,097	—	50%
1	41,724	104,311	—	104,311	—	50%
1-2	126,443	252,887	—	252,887	—	100%
1	116,773	175,160	—	175,160	—	52%
1	33,728	73,430	—	73,430	—	49%
1-3	182,977	548,930	—	187,402	361,528	91%
<hr/>						
1	20,039	40,077	—	—	40,077	60%
1	36,576	54,859	—	54,859	—	51%
1	32,484	48,726	48,726	—	—	49%
1-3	229,865	381,418	381,418	—	—	100%
1	61,492	110,685	—	110,685	—	51%
1	21,423	292,331	292,331	—	—	100%
1-2	12,947	38,844	38,844	—	—	100%
1	12,874	102,989	—	—	102,989	51%
1-4	129,242	240,688	89,840	67,300	83,548	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	—	—	50%
1	122,200	324,480	324,480	—	—	100%
1-13	1,647,042	2,976,942	1,083,021	801,160	1,092,761	100%
1-4	133,340	331,542	331,542	—	—	100%
1-2	26,610	156,239	118,589	37,650	—	100%
—	15,955	78,454	78,454	—	—	100%
1	41,150	104,392	104,392	—	—	100%
1	24,334	85,169	—	85,169	—	100%
<hr/>						
1-4	673,536	938,203	938,203	—	—	100%
—	21,770	108,731	108,731	—	—	50%
1	14,324	221,603	221,603	—	—	50%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
154	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
155	長沙佳兆業城市廣場	雨花區香樟路與雨花大道交匯處東北角	長沙	住宅及商業
156	長沙佳兆業雲頂都匯	雨花區高鐵新城花候路與香樟路交界	長沙	商業
157	長沙佳兆業湘府熙園	雨花區萬家麗路與湘府路交匯處東南角	長沙	住宅
158	長沙佳兆業濱江四季	芙蓉區雙楊路與黃元路交匯處西南角	長沙	商住
159	株洲佳兆業金域天下	天元區栗雨中央商務區	株洲	住宅
160	衡陽佳兆業悅峰	船山西路以北、立新大道以南、蔡倫大道以西	衡陽	住宅
161	武漢佳兆業金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
162	武漢佳兆業壹號花園	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
163	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅
164	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹線以東	武漢	住宅
165	武漢佳兆業濱江新城	經濟技術開發區設法山路以南、川江池二路以東	武漢	住宅
166	武漢佳兆業浣溪璞園	新洲區金台路以東、風華路以西、觀湖路以北	武漢	住宅
167	武漢佳兆業翡翠天璽	東湖新技術開發區神墩三路以南	武漢	住宅
168	鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅
169	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業
170	孝感佳兆業玖瓏院	臨空港經濟區	孝感	住宅
171	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
172	新鄉佳兆業悅峰	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
173	洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛龍區司馬光路與劉井巷交叉口	洛陽	住宅
174	洛陽佳兆業水岸華府	伊濱區伊濱路與福民巷交叉口	洛陽	住宅
175	洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛龍區關林路與龍門大道交叉口	洛陽	住宅及商業
長三角				
176	上海珊瑚灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
177	上海尚品雅苑	嘉定區馬陸鎮康豐北路與康年路	上海	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總計容建築面積			用作 我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	未來發展 (平方米)	
1-6	253,693	892,604	892,604	—	—	100%
1-4	126,529	465,820	—	67,493	398,327	49%
1-2	20,108	171,932	—	114,626	57,306	30%
1	23,136	69,408	—	69,408	—	30%
1	34,300	89,045	—	89,045	—	65%
1-3	222,182	597,728	597,728	—	—	100%
1	50,054	160,648	—	160,648	—	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	—	—	50%
—	40,351	156,763	156,763	—	—	100%
1	26,861	142,355	142,355	—	—	100%
1-2	128,539	352,480	—	352,480	—	50%
1	56,901	142,252	—	142,252	—	50%
1-2	129,191	258,382	—	258,382	—	30%
1	45,753	168,696	—	—	168,696	34%
1	103,176	281,669	—	281,669	—	35%
1-3	218,814	264,026	31,722	120,328	111,977	70%
1-2	141,448	151,349	—	75,307	76,043	50%
1-2	69,499	156,620	91,102	65,518	—	100%
1	23,165	85,686	—	85,686	—	51%
1-5	210,884	587,534	—	432,368	155,166	16%
1	95,613	239,034	—	—	239,034	32%
1-3	238,037	873,288	—	—	873,288	49%
1-4	104,796	140,151	140,151	—	—	100%
—	23,307	84,448	84,448	—	—	50%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
178	上海佳兆業8號	奉賢區莊行鎮巨庭路99弄	上海	住宅
179	上海佳兆業城市廣場	嘉定區徐行鎮澄瀾公路與勝竹東路交界處	上海	住宅
180	上海佳兆業大廈	浦東新區楊高中路與民生路交界處	上海	商業
181	上海君匯上品	青浦區重固鎮福茂路與崧建路交叉口	上海	住宅
182	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇，南至樹屏東路，北至新建一路	上海	住宅
183	上海尚品佳苑	嘉定區徐行鎮東至小新涇河、西至基地邊界，南至梗浦涇，北至新建一路	上海	住宅
184	上海佳兆業城市廣場 (4-7期)	嘉定區徐行鎮	上海	住宅
185	上海佳兆業未來城	青浦區夏陽街道盈港東路北側	上海	住宅
186	杭州玖瓏雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
187	杭州佳兆業君匯上品	餘杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅
188	杭州璞玉雅園	餘杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
189	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
190	杭州佳兆業雲峰	餘杭區閑林街道	杭州	住宅
191	杭州佳兆業德信雲望璞園	富陽區東橋路與七號路口東北側	杭州	住宅
192	杭州佳兆業印月	江干區彭埠街道	杭州	住宅
193	紹興佳兆業國越府	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅
194	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
195	寧波佳兆業東宸壹品	鄞州區世紀大道和民安路交界處	寧波	商業
196	寧波佳兆業鳴翠東著	鄞州區東郊街道	寧波	住宅
197	嘉興新城佳兆業璽樾西塘	西塘鎮宏福路東側、南苑路南側	嘉興	住宅
198	蘇州佳兆業廣場	高新區獅山街道竹園路南、塔園路西	蘇州	住宅
199	蘇州佳兆業君匯上品	相城區黃橋街道蘇埭路東、興業路南	蘇州	住宅
200	蘇州佳兆業國越府	吳中區木瀆鎮新華路西、向陽河路南	蘇州	住宅
201	張家港佳兆業鳳鳴水岸	鳳凰鎮映山路和金谷路交匯處西南角	張家港	住宅
202	南京佳兆業城市廣場	建鄴河西南部南外與太清路交匯處	南京	住宅
203	南京佳兆業燕然居	栖霞區和燕路560號	南京	住宅

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總計容建築面積			用作 我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	未來發展 (平方米)	
1-2	143,053	240,499	116,474	124,025	—	100%
1-3	117,256	331,724	331,724	—	—	100%
1	11,088	77,811	77,811	—	—	100%
1-2	90,642	212,240	212,240	—	—	100%
1	23,638	55,429	—	55,429	—	41%
1	44,590	80,262	—	80,262	—	41%
1-4	126,923	213,515	—	213,515	—	90%
1	27,819	61,202	—	—	61,202	47%
—	39,376	98,041	98,041	—	—	100%
—	36,595	100,849	100,849	—	—	100%
1	74,779	207,476	207,476	—	—	100%
1	26,000	23,326	—	—	23,326	100%
1	19,175	38,350	—	38,350	—	50%
1	49,166	108,165	—	108,165	—	51%
1	36,748	88,195	—	—	88,195	52%
1	61,233	46,660	—	46,660	—	36%
1	19,852	72,448	72,448	—	—	70%
1	15,086	56,285	56,285	—	—	30%
1	26,647	66,325	—	—	66,325	51%
1	38,881	64,857	64,857	—	—	51%
1-2	33,234	123,216	123,216	—	—	100%
1-2	59,629	197,069	197,069	—	—	100%
1	32,006	48,008	—	48,008	—	100%
1	31,666	37,999	37,999	—	—	100%
1-3	109,832	411,636	411,636	—	—	100%
1	27,376	89,476	89,476	—	—	50%

項目組合－概要

編號	項目	地址	地點	類型
204	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
205	南京佳兆業弘陽雲溪璟園	江寧區祿口大街湖秦路18號	南京	住宅
206	南京佳兆業江望潤府	鼓樓區方家營路與城河北路交匯處	南京	住宅
207	無錫佳兆業祥瑞月溪和鳴	錫山區鵝湖鎮月溪路北	無錫	住宅
208	徐州富春山居	雲龍區三環東路以東，廣山公園以西	徐州	住宅
209	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
210	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
211	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
212	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
213	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
214	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
215	泰州佳兆業壹號公館	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
216	合肥徽創佳兆業未來城	肥西上派鎮江淮大道與珍珠路交口西南側	合肥	住宅
217	合肥佳兆業濱湖和鳴	濱湖區雲谷路與貴州路交匯處	合肥	住宅
總計				

附註：

- 1 該項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 2 本集團於二零二零年十二月三十一日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得土地成交確認書。其中包括：
 - (i) 東莞石龍項目；
 - (ii) 東莞水岸林語；
 - (iii) 東莞水岸峰景；
 - (iv) 惠州園洲項目；
 - (v) 珠海水岸華都花園的部分土地；
 - (vi) 深圳南門墩項目；
 - (vii) 深圳佳兆業雲望府；
 - (viii) 廣州霞徑村項目
- 3 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。
- 4 截至二零二零年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業總建築面積達1,741,769平方米。
- 5 包括海南2個項目。

項目組合－概要

項目分期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總計容建築面積			用作 我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	未來發展 (平方米)	
1	65,698	144,535	—	144,535	—	51%
1	73,686	103,160	—	103,160	—	51%
1-2	40,522	89,183	—	89,183	—	49%
1	48,697	77,915	—	—	77,915	49%
1	132,397	172,115	—	172,115	—	50%
1-3	225,533	272,274	272,274	—	—	49%
1-4	76,465	132,849	132,849	—	—	100%
1-2	103,589	182,656	112,889	69,767	—	100%
1-2	93,275	149,763	149,763	—	—	100%
—	41,440	73,615	73,615	—	—	100%
—	35,801	134,535	134,535	—	—	100%
1-7	192,505	322,836	75,193	247,643	—	51%
1-2	111,503	200,705	—	200,705	—	49%
1	37,485	73,204	—	—	73,204	100%
		21,637,245	58,660,487	31,655,534	16,437,194	10,567,759

項目組合－概要

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零二零年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目名稱	城市	項目分期	總計容 建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
深圳佳兆業金融科技中心	深圳	1	142,000	129,640
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3(6)	259,583	154,608
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	2-3	93,228	93,228
深圳佳兆業金沙灣國際樂園	深圳	1-2	333,910	146,160
深圳平湖佳兆業廣場	深圳	3	92,078	92,078
深圳佳兆業未來城	深圳	2	61,840	61,840
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	51,810
深圳南太雲創谷	深圳	1	140,979	265,000
深圳南太科技中心	深圳	1	194,595	125,572
深圳佳兆業航運紅樹灣	深圳	1	42,600	36,233
深圳通達匯軒	深圳	1	46,176	32,775
深圳福田東山項目一期	深圳	1	48,875	22,998
深圳佳兆業壹都匯	深圳	1	66,600	63,905
深圳佳兆業雲峰匯	深圳	1	72,560	69,010
廣州佳兆業壹號	廣州	1	86,138	71,183
廣州佳兆業天墅	廣州	1-2	230,577	68,948
廣州佳兆業悅江府	廣州	1-2	94,960	70,342
廣州佳澤園	廣州	—	44,364	43,064
廣州佳兆業悅峰	廣州	1-3	340,204	318,484
廣州佳兆業鳳鳴山	廣州	1-2	327,654	318,105
清遠佳兆業城市廣場	清遠	1	308,365	307,445
佛山佳兆業大都匯	佛山	1	101,398	98,467
佛山佳兆業E立方	佛山	1	61,082	60,593
佛山佳兆業悅峰	佛山	1	94,960	89,232
佛山佳兆業花樣年廣雅院	佛山	1	136,816	136,816
東莞沙田碧海雲天花園	東莞	3-4	356,803	274,447
東莞佳兆業時代水岸風華花園	東莞	1	95,239	92,985
東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	東莞	1	208,571	192,854
東莞南太瓏璽	東莞	—	114,520	64,408
東莞佳兆業風華花園	東莞	1	67,352	67,291
東莞佳兆業芳華水岸花園	東莞	1	80,026	77,492
東莞佳兆業世茂璀璨時代	東莞	1	151,280	129,394
東莞佳兆業芳華花園	東莞	1	115,088	114,295
惠州佳兆業東江新城	惠州	1,11,12	467,744	440,356
惠州佳兆業山海灣	惠州	1-3	361,653	277,746
惠州佳兆業時代可園	惠州	1-5	433,900	427,555
惠州佳兆業東江熙園	惠州	1-2	196,332	188,898

項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2018年4月	否	2021年第3季度	100%
2017年12月	否	2021年第3季度	100%
2018年8月	是	2022年第2季度	100%
2018年10月	否	2023年第3季度	51%
2019年7月	是	2021年第3季度	100%
2019年11月	是	2022年第1季度	80%
2020年9月	否	2023年第4季度	50%
2017年5月	否	2020年第4季度	24%
2019年7月	否	2022年第1季度	24%
2020年4月	否	2021年第4季度	70%
2019年10月	是	2022年第2季度	18%
2020年6月	否	2023年第2季度	70%
2020年5月	否	2022年第4季度	100%
2020年9月	是	2022年第4季度	50%
2016年4月	是	2021年第4季度	59%
2017年4月	是	2021年第4季度	49%
2020年1月	是	2021年第3季度	49%
2020年5月	否	2022年第3季度	100%
2020年10月	否	2022年第2季度	49%
2020年9月	是	2022年第2季度	39%
2019年6月	是	2022年第3季度	100%
2019年10月	否	2021年第4季度	49%
2019年5月	是	2021年第3季度	30%
2019年12月	是	2022年第1季度	100%
2020年10月	否	2022年第1季度	51%
2018年7月	否	2021年第2季度	100%
2019年10月	是	2021年第4季度	51%
2020年8月	是	2023年第2季度	34%
2020年7月	否	2022年第4季度	24%
2019年9月	是	2021年第4季度	49%
2020年12月	是	2022年第4季度	51%
2020年10月	是	2023年第1季度	51%
2020年12月	否	2022年第4季度	49%
2019年1月	是	2021年第2季度	55%
2019年1月	是	2021年第4季度	55%
2019年3月	是	2021年第1季度	51%
2019年3月	是	2021年第4季度	55%

項目組合－概要

項目名稱	城市	項目分期	總計容 建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
惠州龍門縣龍泉大境	惠州	1-2	285,982	225,251
惠州佳兆業君匯上品	惠州	1	71,043	70,673
惠州佳兆業璞園	惠州	1	78,264	77,164
惠州佳兆業雲築	惠州	1	168,627	166,804
惠州佳兆業雲峰	惠州	1	130,918	66,768
惠州佳兆業時光道	惠州	1-4	343,700	337,767
珠海水岸華都花園	珠海	2	96,312	35,563
珠海佳兆業悅峰	珠海	1	73,816	73,079
珠海佳兆業金域都薈花園	珠海	1	129,260	114,729
中山佳兆業香山熙園	中山	1	128,347	59,682
中山佳兆業樾伴山	中山	1	83,333	76,788
陽江佳兆業濱江壹號	陽江	1	159,025	97,117
揭陽佳兆業城市廣場	揭陽	1	461,727	145,228
揭陽佳兆業未來城	揭陽	1	314,007	103,002
香港西環項目	香港	1	3,258	不適用
香港弦雅	香港	1	3,299	不適用
香港啟德項目	香港	1-2	53,394	不適用
成都佳兆業8號	成都	5	132,119	93,314
成都佳兆業悅府	成都	1-2	447,537	339,688
成都佳兆業瓊璽	成都	1	68,175	66,831
成都佳兆業天悅大廈	成都	1	26,290	19,711
成都佳兆業麓山壹號	成都	1	91,200	69,868
彭州佳兆業金域都薈	彭州	1,3,4	211,244	209,133
重慶佳兆業濱江新城	重慶	8,10	293,633	105,288
重慶佳兆業鳳鳴水岸	重慶	1	141,945	140,736
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	1-3	225,097	87,541
重慶佳兆業濱江四季	重慶	1	104,311	57,502
重慶佳兆業樾伴山	重慶	1	252,887	48,893
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	1	175,160	166,575
昆明滇池府項目	昆明	1	73,430	53,964
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	1	187,402	179,410
霸州佳兆業孔雀城悅峰	霸州	1	54,859	52,261
青島佳兆業悅峰	青島	1	110,685	106,662
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	4	67,300	67,300
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	1-4,6	801,160	498,336
大連佳兆業中心	大連	2	37,650	37,650
大連佳兆業悅璟	大連	1	85,169	77,178
長沙佳兆業城市廣場	長沙	1	67,493	66,234
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	1	114,626	113,721
長沙佳兆業湘府熙園	長沙	1	69,408	68,113

項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2019年6月	是	2022年第4季度	70%
2019年5月	是	2021年第1季度	55%
2019年12月	是	2021年第2季度	55%
2020年4月	是	2022年第2季度	18%
2020年2月	否	2021年第2季度	28%
2020年9月	是	2023年第2季度	55%
2018年2月	是	2021年第1季度	100%
2019年12月	是	2021年第2季度	100%
2019年12月	是	2022年第3季度	51%
2020年3月	否	2022年第1季度	51%
2020年10月	否	2022年第4季度	100%
2019年1月	是	2022年第4季度	49%
2020年12月	否	2023年第1季度	60%
2020年12月	否	2022年第4季度	100%
2020年7月	否	2023年第3季度	100%
2018年11月	是	2021年第4季度	75%
2020年10月	否	2024年第3季度	50%
2018年1月	是	2021年第1季度	100%
2018年2月	是	2021年第1季度	100%
2019年2月	是	2021年第2季度	51%
2018年2月	是	2021年第3季度	100%
2020年8月	是	2023年第2季度	100%
2018年12月	是	2021年第2季度	100%
2019年1月	是	2021年第2季度	100%
2020年6月	是	2023年第4季度	50%
2019年4月	是	2021年第3季度	50%
2020年1月	是	2023年第1季度	50%
2019年8月	是	2022年第2季度	100%
2020年12月	否	2022年第4季度	52%
2020年11月	是	2021年第2季度	49%
2020年11月	是	2022年第2季度	91%
2019年3月	是	2021年第3季度	51%
2019年11月	是	2022年第3季度	51%
2019年9月	是	2021年第3季度	100%
2017年11月	是	2021年第2季度	100%
2018年10月	否	2022年第3季度	100%
2019年6月	是	2022年第2季度	100%
2020年11月	是	2022年第4季度	49%
2019年9月	是	2021年第3季度	30%
2020年4月	是	2022年第3季度	30%

項目組合－概要

項目名稱	城市	項目分期	總計容 建築面積或 估計總計容 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
長沙佳兆業濱江四季	長沙	1	89,045	87,593
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	1	160,648	159,679
武漢佳兆業悅府	武漢	2	352,480	162,642
武漢佳兆業濱江新城	武漢	1	142,252	142,252
武漢佳兆業浣溪璞園	武漢	1-2	258,382	251,408
鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂州	1	281,669	281,669
孝感佳兆業空港科技城	孝感	1-3	120,328	103,161
孝感佳兆業玖瓏院	孝感	1	75,307	74,307
新鄭佳兆業悅峰	新鄭	1-2	65,518	63,062
新鄉佳兆業悅峰	新鄉	1	85,686	80,002
洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛陽	1-3	432,368	224,127
上海佳兆業8號	上海	2	124,025	75,231
上海佳兆業城市嘉苑	上海	1	55,429	42,590
上海尚品佳苑	上海	1	80,262	77,768
上海佳兆業城市廣場(4-7期)	上海	—	213,515	155,384
杭州佳兆業雲峰	杭州	1	38,350	32,623
杭州佳兆業德信雲望璞園	杭州	1	108,165	101,478
紹興佳兆業國越府	紹興	1	46,660	45,930
蘇州佳兆業國越府	蘇州	1	48,008	46,867
南京佳兆業悅峰	南京	1	144,535	76,092
南京佳兆業弘陽雲溪璟園	南京	1	103,160	84,976
南京佳兆業江望潤府	南京	1	89,183	52,282
徐州富春山居	徐州	1	172,115	164,926
江陰周莊金域天下花園	江陰	2	69,767	43,745
泰州佳兆業壹號公館	泰州	3-7	247,643	244,250
合肥徽創佳兆業未來城	合肥	1-2	200,705	150,529
三亞佳兆業海棠四季	三亞	1	42,585	33,207
三亞佳兆業海棠伴山	三亞	1	44,332	43,942
			16,437,194	12,752,503

項目組合－概要

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2020年12月	是	2022年第4季度	65%
2019年2月	是	2021年第1季度	51%
2019年4月	是	2021年第2季度	50%
2019年12月	是	2021年第4季度	50%
2020年6月	否	2022年第1季度	30%
2018年10月	是	2021年第4季度	35%
2020年6月	否	2021年第4季度	70%
2020年12月	否	2023年第4季度	50%
2018年5月	是	2021年第2季度	100%
2019年4月	是	2021年第4季度	51%
2019年9月	是	2021年第4季度	16%
2019年4月	是	2021年第1季度	100%
2018年6月	否	2021年第1季度	41%
2019年4月	否	2021年第4季度	41%
2019年12月	是	2022年第1季度	90%
2019年8月	否	2021年第4季度	50%
2020年4月	是	2022年第4季度	51%
2018年12月	是	2021年第1季度	36%
2019年9月	是	2021年第3季度	100%
2019年9月	是	2023年第4季度	51%
2019年10月	是	2023年第4季度	51%
2020年11月	是	2023年第4季度	49%
2019年3月	是	2021年第2季度	50%
2019年7月	是	2021年第3季度	100%
2019年9月	是	2022年第1季度	51%
2020年6月	是	2022年第2季度	49%
2019年5月	否	2022年第1季度	60%
2020年9月	是	2022年第2季度	44%

項目組合－概要

未來發展物業

下表載列我們於二零二零年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目
深圳佳兆業金沙灣國際樂園
深圳南太創之谷
深圳佳兆業樾伴山
深圳佳兆業雲峰匯
深圳羅湖三順項目
深圳佳兆業深未
深圳南門墩項目
深圳佳兆業雲望府
深圳坪山燕溪和鳴
廣州佳兆業中心
廣州佳兆業白雲城市廣場
廣州霞徑村項目
廣州佳兆業悅伴灣
清遠佳兆業城市廣場
東莞石龍項目
東莞水岸林語
東莞水岸峰景
惠州園洲項目
惠州佳兆業東江新城
惠州佳兆業時代可園
惠州佳兆業東江熙園
惠州龍門縣龍泉大境
惠州惠東項目
惠州佳兆業城市廣場
惠州佳兆業樾伴灣
珠海水岸華都花園
江門佳兆業悅峰府
香港屯門項目
貴陽佳兆業樾伴山
北京佳兆業花樣年西山相府
瀋陽佳兆業學府壹號
鞍山佳兆業君匯上品
葫蘆島綏中佳兆業東戴河
長沙佳兆業城市廣場
長沙佳兆業雲頂都匯
武漢佳兆業翡翠天璽
孝感佳兆業空港科技城
孝感佳兆業玖瓈院
洛陽華耀城佳兆業水岸新都
洛陽佳兆業水岸華府
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心
上海佳兆業未來城
杭州富陽銀湖項目
杭州佳兆業印月
寧波佳兆業鳴翠東著
無錫佳兆業祥瑞月溪和鳴
合肥佳兆業濱湖和鳴
總計

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

項目組合－概要

位置	項目分期	預計總計容建築面積 (平方米)	預計完工時間 ¹
深圳	3	182,490	2026年
深圳	2-4	170,200	2025年
深圳	1	150,820	2022年
深圳	1	66,260	2022年
深圳	1	33,440	2023年
深圳	1	56,930	2024年
深圳	1-2	214,700	2024年
深圳	1-2	286,000	2023年
深圳	1	168,380	2023年
廣州	1-3	315,343	2021年
廣州	1-4	507,650	2022年
廣州	1-2	393,700	2023年
廣州	1	101,056	2023年
清遠	2-5	874,962	2022年
東莞	—	10,131	2023年
東莞	—	155,693	2023年
東莞	—	202,294	2023年
惠州	—	61,200	2024年
惠州	8	30,625	2022年
惠州	3	12,568	2022年
惠州	3-4	245,478	2022年
惠州	3-4	344,018	2022年
惠州	—	218,219	2023年
惠州	1-2	608,400	2024年
惠州	1-6	530,995	2026年
珠海	2-3	306,305	2024年
江門	1	114,843	2023年
香港	1-2	54,152	2025年
貴陽	1-3	361,528	2023年
北京	1	40,077	2023年
瀋陽	1	102,989	2023年
鞍山	3	83,548	2021年
葫蘆島	4,7	1,092,761	2023年
長沙	2-4	398,327	2023年
長沙	2	57,306	2023年
武漢	1	168,696	2023年
孝感	3	111,977	2022年
孝感	1-2	76,043	2026年
洛陽	4-5	155,166	2024年
洛陽	1	239,034	2023年
洛陽	1-3	873,288	2024年
上海	1	61,202	2022年
杭州	1	23,326	2024年
杭州	1	88,195	2023年
寧波	1	66,325	2023年
無錫	1	77,915	2022年
合肥	1	73,204	2023年
			10,567,759

項目組合－概要

深圳

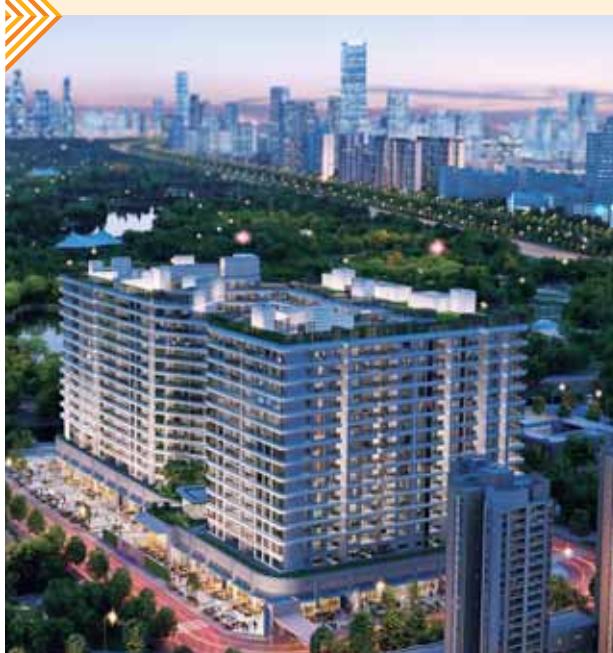
1. 深圳佳兆業深未

深圳佳兆業深未位於南山華僑城豪宅片區，沙河街道北部僑發路與僑深路交匯處東北側，定位為標杆都市型豪宅。項目佔地面積約7,200平方米，建築面積約57,000平方米，業態規劃涵蓋商業、公寓、辦公等。



2. 深圳佳兆業航運紅樹灣

深圳佳兆業航運紅樹灣位於福田紅花道與香樟道交匯處，毗鄰福田紅樹林公園，處於福田CBD與深港科技創新合作區雙區核心，享有福田紅樹林濕地公園、香港米埔自然保護區、深圳灣、新洲紅樹碧道環繞式景觀資源。項目佔地面積約9,500平方米，建築面積約43,000平方米。項目為小高層全景住宅，建築面積約80–120平方米，灣際生態純居，糅合城市繁華與自然寧靜。



項目組合－概要

3. 深圳福田東山項目

深圳福田東山項目地處福田CBD核心位置，毗鄰運營中的深圳地鐵1號線及3號線購物公園站。項目周邊商業配套完善，深圳標誌性建築—平安金融中心、深圳會展中心及星河COCOPARK近在咫尺。項目一期佔地面積約8,000平方米，建築面積約49,000平方米，二期仍在拆遷階段。項目將打造為高端的住宅產品。



4. 深圳南門墩項目

深圳南門墩項目地處龍崗布吉中心區，布吉火車站北側，交通通達性較強，商業配套齊全。項目周邊景觀資源豐富，石芽嶺、求水山、銀湖山三大公園環繞。項目佔地面積約69,000平方米，計容建築面積約215,000平方米，涵蓋住宅、辦公、商業、公寓、酒店。



項目組合－概要

廣州

5. 廣州佳兆業中心

廣州佳兆業中心位於政府重點打造的廣州南中軸與海珠創新灣交匯點上，是集酒店商貿集群、休閑商業中心、甲級寫字樓企業總部、都會國際公寓於一體的產城更新綜合體。項目鄰近2號線與廣佛線交匯站南洲站，緊鄰環城高速；周邊大型商圈彙聚，海珠湖公園與海珠濕地近在咫尺，教育、醫療配套完善，盡享海珠城芯醇熟配套。



6. 廣州佳兆業鳳鳴山

廣州佳兆業鳳鳴山位於南沙黃閣－慶盛TOD核心，高新產業區，擁有約78,000平方米一站式商業綜合體，同時擁有「三公園兩水景」生態居住體系，低密墅級住區，教育資源豐富，九大學府、七大商業中心、三甲醫院圍繞。項目佔地面積約102,000平方米，建築面積約328,000平方米。項目規劃為涵蓋住宅、商業、公寓及辦公於一體的區域標杆綜合體，分兩期開發。



項目組合－概要

東莞

7. 廣州佳兆業悅江府

廣州佳兆業悅江府是佳兆業首進南沙封面之作，項目佔地面積約48,000平方米，建築面積約95,000平方米，佔據南沙核心明珠灣—靈山島尖CBD，毗鄰國際金融島，擁600米頭排一線江景，近攬70,000平方米濱江雙公園。廣州佳兆業悅江府是島內唯一純板式+疊墅，低密舒適社區。項目以頂級「悅+」精裝標準打造，採用國際一線漢斯格雅、唯寶等知名品牌，分兩期開發。



8. 東莞佳兆業世茂璀璨時代

東莞佳兆業世茂璀璨時代位處虎門中心地段，項目規劃園景板樓及無遮擋闊景高層，板樓稀缺低密、一層兩戶、南北對流，周邊配套有虎門公園及萬達廣場。項目距離穗莞深城際軌道虎門商貿城站約1.5公里、距離虎門高鐵站約4公里，距離京港澳高速虎門港立交約2公里。



項目組合－概要

惠州

9. 惠州佳兆業時光道

惠州佳兆業時光道位於惠州金山湖軸心，建築面積約344,000平方米，分為四期開發。項目打造惠州首創「城市山林」主題園林，讓業主在城市喧囂中回歸自然。



重慶

10. 重慶佳兆業曉岸雲起

重慶佳兆業曉岸雲起位於重慶科學城學城大道中段，佔地面積約117,000平方米，建築面積約175,000平方米，其中配套幼兒園、五人制足球場、社區服務中心等。項目規劃涵蓋住宅、商業物業形態，分3期開發，並將打造佳兆業西南首個親子公園主題社區。



項目組合－概要**北京****11. 北京佳兆業花樣年西山相府**

北京佳兆業花樣年西山相府地處北京門頭溝區核心地段，北依西山、東臨永定河，自然景觀資源豐富。項目佔地面積約20,000平方米，建築面積約40,000平方米，是北京罕有的低密度純住宅用地。項目以佳兆業最高級別產品系標準打造，整體規劃8棟中式洋房，建築採用新中式風格，輔以石材及鋁板立面，園林景觀承襲西山文脈，融合江南造園手法。

**杭州****12. 杭州佳兆業印月**

杭州佳兆業印月位於杭州市江幹區，建築面積約88,000平方米，規劃打造12棟9–16層現代流線立面建築，自帶會所及配套商業。項目左攬武林商圈，右擁錢江CBD，對望長三角交通樞紐東站TOD，1、4號線，在建6號線及機場快線。教育、商業、醫療等優質配套全齡護航，暢享一體化都市生活。



項目組合－概要

南京

13. 南京佳兆業江望潤府

南京佳兆業江望潤府位於南京市鼓樓區濱江商務板塊，緊鄰拉薩路小學方家營分校。項目建築面積約89,000平方米，規劃打造9棟9-18層低密改善產品。



董事及高級管理人員簡介

董事

於本報告日期，本公司董事會(「董事會」)由九名董事(「董事」)組成，其中三名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及職責以管理及營運業務。本公司已與各董事訂立服務合約。

下表載列有關我們的董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
郭英成	56	主席及執行董事
孫越南	57	副主席及執行董事
麥帆	42	副主席、執行董事及行政總裁
李海鳴	46	執行董事
郭曉群	29	執行董事
陳少環	55	非執行董事
張儀昭	50	獨立非執行董事
饒永	62	獨立非執行董事
劉雪生	57	獨立非執行董事

主席及執行董事

郭英成，56歲，為董事會主席及本公司執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。彼於二零一四年十二月辭任主席及執行董事，並於二零一五年四月獲重新委任為主席及執行董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發、投融資管理擁有豐富經驗。

執行董事

孫越南，57歲，自二零零九年十一月起擔任執行董事。彼亦為副主席及就上市規則及公司條例而言之本公司授權代表。孫先生主要負責本集團的投資及管理工作。孫先生於二零零一年七月加入本集團，出任佳兆業集團(深圳)有限公司(「佳兆業集團(深圳)」)首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、佳兆業集團(深圳)副總經理及廣州金貿房地產開發有限公司總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及工商管理經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局(其監察湖南省衡陽市的土地資源)行政辦公室副主任、法律部副主任及人事部副主任。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

麥帆，42歲，自二零一七年七月起擔任執行董事。彼亦為副主席、行政總裁及本公司就上市規則及公司條例而言的授權代表，主要負責本集團整體管理及日常營運。麥先生為城市更新集團、深圳足球俱樂部及扶貧公司的董事。在二零一五年八月加入本集團前，於二零零一年七月至二零一五年七月，麥先生先後在深圳市公路局和深圳市福田區政府工作。麥先生於二零零一年畢業於中山大學，取得法學學士學位，於二零零二年取得法律職業資格證書。

董事及高級管理人員簡介

李海鳴，46歲，自二零二零年四月起擔任執行董事。彼亦自二零一九年一月起為本集團首席營運官，負責本集團房地產分部的管理及投資。自二零二零年三月起，彼亦擔任本集團多家附屬公司高級管理人員，包括鼎盛樂園娛樂集團服務有限公司及國際樂園集團主席、佳兆業服務有限公司總裁及主席、肯渡項目開發公司總經理。李先生於二零零二年七月加入本集團，並於本集團擔任多個職位，包括於二零一七年七月至二零一九年一月起擔任本集團副總裁、於二零一五年五月至二零一七年七月擔任深圳地產高級管理人員、於二零零七年七月至二零一五年四月擔任長沙地產高級管理人員。李先生於二零二零年四月八日獲委任為佳兆業美好集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：2168)的執行董事。李先生於二零零零年七月畢業於廣東省委黨校，取得工商管理學士學位，並於一九九四年七月畢業於重慶建築工程學院建築專業。

郭曉群，29歲，自二零二零年四月起擔任執行董事。彼亦為本集團上海地區主席及總裁，彼負責監督本集團之業務(包括併購、物業發展及投融資)及上海的業務發展。郭先生於二零一八年五月至二零二零年三月擔任本集團上海地區地產副總裁。自二零二零年三月起，彼獲委任為本集團上海地區主席。郭先生於二零一三年七月畢業於英國艾塞克斯大學，取得財務管理學士學位，並於二零一四年七月取得英國倫敦大學學院社會學碩士學位。

非執行董事

陳少環，55歲，自二零一三年十二月二十六日起為本公司的非執行董事。彼於一九八七年七月獲中華人民共和國華南工學院社會科學學院頒發經濟管理專業文憑。陳女士自二零一三年十二月至二零一六年十一月加入生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽保險」)，曾任生命人壽保險資產管理中心副總經理。在加入生命人壽保險前，陳女士於一九九五年六月至二零一三年十一月擔任深圳市豐盛投資集團有限公司投資部經理。陳女士於一九八三年九月至一九九五年五月亦擔任深圳市物資總公司下屬建材業務的副總經理。

獨立非執行董事

張儀昭，50歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。張先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會的成員。張先生目前亦為China Carbon Graphite Group Inc. (OTC BB: CHGI)及HH Biotechnology Holdings Company (OTC BB: HHBT)的董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及投資組合管理擁有逾19年經驗。張先生過往曾任職於一系列在美國、香港和東京上市的公眾公司，擔任其首席財務長或者董事職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年在Guangdong South Financial Services Corporation取得投資組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並取得特許國際管理會計師(CGMA)資格。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計學。

饒永，62歲，自二零零九年十一月十七日起為本公司獨立非執行董事。饒先生亦為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會的成員。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所有限公司所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾28年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於二零二零年四月二十九日獲委任為茂業國際控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：848)的獨立非執行董事。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

董事及高級管理人員簡介

劉雪生，57歲，自二零一七年二月二十八日起為本公司獨立非執行董事。劉先生自一九九九年二月加入深圳市註冊會計師協會（「深圳市註冊會計師協會」），現任副秘書長。在加入深圳市註冊會計師協會前，劉先生自一九九二年四月至一九九九年二月擔任深圳華僑城集團公司的會計師。劉先生於一九八九年畢業於江西財經學院（現稱江西財經大學），取得學士學位，並於一九九二年畢業於上海財經大學，主修會計且取得經濟學碩士學位。彼於一九九五年獲認可為中華人民共和國註冊會計師。劉先生目前為於深圳證券交易所上市的天音通信控股股份有限公司、華孚色紡股份有限公司及深圳市理邦精密儀器股份有限公司的獨立非執行董事。自二零零八年六月至二零一一年六月，劉先生為於香港上市的東江環保股份有限公司（股份代號：895）的獨立非執行董事。

高級管理層

於本報告日期，本公司的高級管理層成員為張華綱、吳建新、孫暉健、翟曉平、揭平勝、宋偉、謝斌鴻、劉先華、楊明、陳燕坤、李健萍、陳思穎、李愛國、劉立好、孫明堯、陳玲、程芯蘭、王慧良、劉濤、羅婷婷、劉軍、劉策及聶強。下表載列有關本公司高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位
張華綱	58	副主席
吳建新	42	首席財務官
孫暉健	41	聯席首席財務官
翟曉平	41	高級副總裁
揭平勝	59	高級副總裁
宋偉	36	高級副總裁
謝斌鴻	37	副總裁及首席人資資源官
劉先華	40	副總裁
楊明	38	副總裁
陳燕坤	46	副總裁
李健萍	39	副總裁
陳思穎	36	副總裁
李愛國	55	副總裁
劉立好	37	副總裁
孫明堯	38	副總裁
陳玲	45	首席技術官
程芯蘭	42	副總裁
王慧良	39	副總裁
劉濤	38	副總裁
羅婷婷	36	副總裁
劉軍	42	副總裁
劉策	36	首席經濟學家
聶強	39	副總裁

有關年內及截至本報告日期止的本集團高級管理層變動的進一步資料，請參閱企業管治報告「(A) 董事會」一節。

董事及高級管理人員簡介

張華綱，58歲，為本集團副主席。張先生於二零二零年四月加入本集團。同時任國際集團主席、酒店集團主席、科創集團主席、國際樂園集團主席等職。加入佳兆業集團前，張先生在金地集團、上海證大房地產有限公司等單位工作。張先生於一九八二年六月畢業於華中科技大學工業自動化專業，取得學士學位，於一九八九年一月畢業於美國紐約州立大學工商管理專業，取得碩士學位。

吳建新，42歲，為本集團首席財務官，主要負責財務、稅務、資金管理工作。吳先生於二零一五年八月加入本集團，先後擔任資金管理部部門總經理、財務管理部部門總經理、集團控股總裁助理、副總裁等職務。加入本集團前，吳先生先後在深圳中電投資股份有限公司、華為技術有限公司、碧桂園控股(集團)有限公司從事資金管理工作。吳先生於二零零一年七月畢業於中南財經政法大學，取得經濟學學士學位。

孫暉健，41歲，為本集團聯席首席財務官。孫先生於二零二零年五月加入本集團。加入本集團前，孫先生先後在美國銀行、肇楓投資有限公司、中銀國際證券有限公司、方正證券(香港)有限公司從事投資管理工作。孫先生於二零零二年五月畢業於美國密西根大學，取得工商管理學士學位。

翟曉平，41歲，為本集團高級副總裁，同時任集團投資部部門總裁，主要負責集團投資工作。翟女士於二零零七年七月加入本集團，先後擔任集團投融資管理部部門總監、投融資集團副總裁、深圳佳兆業金融集團副總裁等職務。翟女士於二零零七年畢業於北京大學，取得法學碩士學位。

揭平勝，59歲，為本集團高級副總裁，同時任廣州城市更新集團主席、總裁，負責管理工作。揭先生於二零零八年二月加入本集團，先後擔任佳兆業地產珠海公司董事長兼總經理、廣州置業公司董事長、總裁、置業集團董事長、城市更新集團主席等職務。加入本集團前，揭先生在深圳名居房地產有限公司擔任副總經理、信和集團有限公司擔任副總裁及深圳安能房地產公司擔任副總經理。揭先生於一九八七年畢業於深圳大學。

宋偉，36歲，為本集團高級副總裁。宋先生主要負責城市更新工作。在二零一五年十一月加入本集團前，宋先生先後在湖北時報傳媒集團、恆大地產集團從事新聞、策劃工作。宋先生於二零零七年畢業於湖北大學，取得新聞傳播專業學士學位。

謝斌鴻，37歲，為本集團副總裁及首席人力資源官，負責人力資源管理工作。謝先生於二零一一年加入本集團，先後擔任商業集團總裁助理、深圳區域副總裁等職務。加入本集團前，謝先生在金融街惠州置業有限公司等單位工作。謝先生於二零一八年六月畢業於北京大學，取得企業管理碩士學位。

劉先華，40歲，為本集團副總裁，主要負責融資管理工作。劉先生於二零一九年一月加入本集團，擔任集團控股副總裁職務。加入本集團前，劉先生先後在中國銀行深圳市分行、中信銀行深圳分行從事管理工作。劉先生於二零零三年六月畢業於浙江工商大學工商管理專業，取得管理學學士學位。

楊明，38歲，為本集團副總裁，主要負責法務及風險管理工作。楊女士於二零一六年四月加入本集團，先後擔任地產集團法律合規部部門副總經理、集團法律合規部部門總經理職務。加入本集團前，楊女士先後在中集集團、恒盛地產控股有限公司、深業置地有限公司從事法務及風險管理工作。楊女士於二零零四年七月畢業於武漢大學，取得法學學士學位。

董事及高級管理人員簡介

陳燕坤，46歲，為本集團副總裁，同時任廣州集團主席，負責管理工作。陳先生於二零一七年九月加入本集團，先後擔任廣州金融集團副主席、大灣區集團副主席、廣州區域總裁等職務。加入本集團前，陳先生曾長期在政法系統從事政法工作。

李健萍，39歲，為本集團副總裁，同時任佳兆業資本集團副總裁，分管金融科技集團財務、法律風控及辦公室。李女士於二零零五年加入本集團，先後擔任香港本部行政及人力總經理、傳媒及投資者關係部總經理、集團控股(國際)總裁助理、佳兆業金融集團(香港)副總裁等職務。李女士於二零零四年取得計算機科學副學士學位，現為香港大學企業合規研究生。

陳思穎，36歲，為本集團副總裁，同時任北京集團總裁，負責管理工作。陳先生於二零零七年七月加入本集團，先後擔任北京地產公司董事長、北京佳兆業酒店管理有限公司董事長、北京區域常務副總裁等職務。加入本集團前，陳先生在藍光地產集團擔任總裁助理、北京公司總經理等職務。陳先生於二零零七年畢業於同濟大學土木工程專業，取得工學學士學位。

李愛國，55歲，為本集團副總裁，負責證券基金管理工作。李先生於二零一六年十二月加入本集團，先後擔任金融集團副總裁、投融資中心副總裁等職務。加入本集團前，李先生先後在中華人民共和國公安部、海航集團任職。李先生於二零零六年七月畢業於解放軍後勤指揮學院財務管理專業。

劉立好，37歲，為本集團副總裁，同時任深圳集團總裁，負責管理工作。劉先生於二零一二年八月加入本集團，先後擔任北京區域總裁助理、上海區域副總裁等職務。加入本集團前，劉先生先後在戴德梁行、招商局光明科技園有限公司從事商業地產分析、運營管理工作。劉先生畢業於江西財經大學金融學、法學專業，取得經濟學、法學學士學位。

孫明堯，38歲，為本集團副總裁。孫先生於二零一六年九月加入本集團，先後擔任金融集團總裁助理、大灣區集團常務副總裁、地產集團副總裁等職務。加入本集團前，孫先生先後在平安人壽、深圳澤泰投資公司、中國信達從事企劃、投資管理工作。孫先生於二零零六年七月畢業於中國人民大學經濟史學專業，取得經濟學碩士學位。

陳玲，45歲，為本集團副總裁、首席技術官、創新研發設計院院長，負責管理工作。陳女士於二零零八年四月加入本集團，先後擔任集團設計管理部部門副總經理、創新研究院總監、深圳區域總裁助理、深圳區域副總裁等職務。加入本集團前，陳女士在華森建築與工程顧問有限公司從事建築、設計工作。陳女士於二零零二年七月畢業於武漢理工大學，取得工學碩士學位。

程芯蘭，42歲，為本集團副總裁，負責營銷管理工作。程女士於二零一零年九月加入本集團，先後擔任地產集團客戶及行銷部部門總經理、總裁助理、集團總裁助理等職務。加入本集團前，程女士在金地集團等單位工作。程女士於二零零二年六月畢業於中國人民大學中文系，取得文學學士學位。

王慧良，39歲，為本集團副總裁，負責融資管理工作。王女士於二零一八年二月加入本集團，先後擔任地產集團融資管理部部門總經理、總裁助理，集團總裁助理等職務。加入本集團前，王女士在啟迪協信集團等單位工作。王女士於二零零四年七月畢業於杭州電子科技大學會計學專業，取得學士學位。

董事及高級管理人員簡介

劉濤，38歲，為本集團副總裁，同時任科技集團總裁，負責集團互聯網發展工作。劉先生於二零零九年十月加入本集團，先後擔任集團控股網路資訊部門總經理助理、部門副總經理、部門總經理，集團總裁助理等職務。加入本集團前，劉先生在明源軟體等單位工作。劉先生於二零零五年七月畢業於山東科技大學電腦專業，取得學士學位。

羅婷婷，36歲，為本集團副總裁，負責財務管理工作。羅女士於二零一一年四月加入本集團，先後擔任深圳財富管理集團總裁助理、副總裁，集團控股計劃財務部部門總經理，集團總裁助理等職務。加入本集團前，羅女士在中瑞岳華會計師事務所工作。羅女士於二零零六年七月畢業於江西財經大學財政學專業，取得學士學位。

劉軍，42歲，為本集團副總裁，負責法務管理工作。劉先生於二零一八年十二月加入本集團，先後擔任地產集團法律執行部部門總經理、集團總裁助理等職務。加入本集團前，劉先生先後在廣東瑞豐律師事務所、萊蒙集團從事法務管理工作。劉先生於二零零一年六月畢業於武漢大學法學專業，取得法學學士學位。

劉策，36歲，為本集團首席經濟師。劉先生於二零一八年一月加入本集團，先後擔任經濟研究院院長、集團控股首席增長官等職務。加入本集團前，劉先生先後在上海天強管理諮詢有限公司、明源地產從事研究、諮詢工作。劉先生於二零零九年七月畢業於西北大學技術經濟及管理專業，取得管理學碩士學位。

聶強，39歲，為本集團副總裁。聶先生於二零一零年四月加入本集團，先後擔任深圳地產公司總經理、上海區域副總裁、常務副總裁、總裁等職務。加入本集團前，聶先生先後在中國水利水電第三工程局安裝分局有限公司、花樣年集團(中國)有限公司工作。聶先生於二零零四年六月畢業於華北水利水電學院機械設計製造及其自動化專業，取得學士學位。

企業管治報告

董事會欣然提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力遵行企業管治準則及採納良好的企業管治常規，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

本公司一直恪守高水平的企業管治。董事會採納內部企業管治政策，旨在提高披露的透明度及質素，以及提供更有效的風險及內部監控。董事會監察本公司企業管治系統的執行及實施，並定期進行評估。本公司相信其竭力達致高水平實務將為股東提供長遠價值及最終為其帶來最大回報。本公司管理層承諾以專業態度經營業務的同時，承擔社會責任，以為股東建立長遠利益。董事會持續監察及審閱本公司企業管治常規以確保其合規性。

本公司已採納企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，作為其本身的守則以規管其企業管治常規。本公司根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則的原則進行業務。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文，惟下列偏離情況除外：

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

非執行董事陳少環女士因處理其他事務而無法出席於二零二零年六月十四日舉行之股東週年大會。

非執行董事陳少環女士及獨立非執行董事劉雪生先生因處理其他事務而無法出席於二零二零年十一月二十日舉行之股東特別大會。

企業管治報告

(A) 董事會

董事會組成

於回顧財政年度內，董事會成員如下：

董事會成員

執行董事：

郭英成先生

孫越南先生

麥帆先生

李海鳴先生(於二零二零年四月六日獲委任)

郭曉群先生(於二零二零年四月六日獲委任)

鄭毅先生(於二零二零年四月六日辭任)

翁昊先生(於二零二零年四月六日辭任)

非執行董事：

陳少環女士

獨立非執行董事：

張儀昭先生

饒永先生

劉雪生先生

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。除該節所披露者外，據本公司所知，董事及高級管理層之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大關係)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司公司秘書余國良先生已接受不少於十五小時相關專業培訓，以更新其知識及技能。

於二零二零年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括執行董事郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴及郭曉群先生、非執行董事陳少環女士，以及獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生及劉雪生先生。董事會負責整體管理本公司的營運。

企業管治報告

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、風險管理及內部監控系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於二零二零年十二月三十一日，董事會由九名董事，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理人員簡介」一節。

所有董事均可全面和及時查閱本公司所有相關資料，以履行作為董事的職責和職務。其中，透過定期舉行的董事會會議和定期收取關於財務和業務的最新資料，所有董事均可知悉關於本公司情況、業務活動和業務發展的最新資料以及適用的監管法規最新條文。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時可能引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保一直切合本集團的需要。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

主席及行政總裁

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。截至二零二零年十二月三十一日止年度，為加強各自之獨立性、問責性及責任承擔，年內的主席及行政總裁分別由郭英成先生及麥帆先生出任。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治常規，以有效的方式發揮董事會的職能，並須向本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據企業管治守則的守則條文A.2.1及A.2.2，主席應確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，並應負責確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。另一方面，行政總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序及過程，呈予董事會批准。

企業管治報告

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人之獨立非執行董事須佔該上市發行人的董事會成員人數至少三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

董事會會議

董事會定期舉行會議商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。常規會議議程乃在諮詢主席後訂定。所有董事均有機會提出事項納入議程。

董事會常規會議的通知最少將會在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦將會發出合理通知。

我們認為，截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時單獨聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。根據企業管治守則之守則條文A.1.5，董事會及其轄下委員會的會議記錄，應對董事會所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄，其中包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。董事會會議結束後，已於合理時段內先後將董事會會議紀錄的初稿及最終定稿發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿則作其紀錄之用。

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與各非執行董事（包括獨立非執行董事）會面，以便各非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

根據守則之守則條文A.1.7，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項將以實體會議而非書面決議的方式處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事，會出席該董事會會議。

董事會程序符合章程細則及有關規章及規例。截至二零二零年十二月三十一日止年度，章程細則並無重大變動。

企業管治報告

董事之委任、重選及罷免

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，並須於本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上膺選連任，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自委任日期起為期一年，並將於任期屆滿時自動延期一年及須於股東週年大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一（若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一）之董事須輪席告退，惟各董事（包括以指定任期委任之董事）須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

董事培訓及支援

董事須瞭解其整體職責。各新委任的董事或替任董事均會接獲整套包括介紹本集團業務及上市公司董事的法定監管責任的資料。本集團亦提供簡介會及其他培訓，以提高及更新董事的知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新發展予董事，以確保董事遵守該等規則及加強彼等對良好企業管治常規的意識。本公司將於適當時候向董事及高級管理人員發出通函或指引，以確保彼等理解最佳企業管治常規。

本公司亦向新委任之執行董事提供有關董事責任的簡介。

企業管治報告

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事亦已參與以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
郭英成先生	B
孫越南先生	B
麥帆先生	B
李海鳴先生(於二零二零年四月六日獲委任)	B
郭曉群先生(於二零二零年四月六日獲委任)	B
鄭毅先生(於二零二零年四月六日辭任)	B
翁昊先生(於二零二零年四月六日辭任)	B
非執行董事	
陳少環女士	B
獨立非執行董事	
張儀昭先生	A, B
饒永先生	B
劉雪生先生	B

A：於座談會及／或會議及／或研討會演講

B：閱讀報章、期刊、公司通訊及有關經濟、一般業務、房地產或董事職責及責任等的最新資料

董事會多元化政策

於二零一三年，董事會已採納董事會多元化政策，其中載有達致董事會多元化之方針。本公司在設定董事會成員組合時，會從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀準則考慮人選，充分顧及董事會多元化的裨益。

甄選人選將基於一系列多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終將按所選人選的優點及其將為董事會帶來的貢獻而作出決定。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司及聯交所網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

提名委員會及政策

提名委員會的主要職責為(其中包括)考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

企業管治報告

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、行事持正及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部招募專家。

於回顧財政年度內，提名委員會的組成如下：

主席：

郭英成先生，執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

饒永先生，獨立非執行董事

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，提名委員會主要負責以下職責：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以補充本公司的公司策略；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

在評估及挑選候選人擔任董事時，將考慮以下因素：

- 品格與誠信。
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技巧、知識及經驗。
- 參照董事會的多元化政策的各方面多樣性。
- 為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標。
- 根據香港上市規則，董事會須包括獨立非執行董事的規定，以及參考上市規則列明候選人是否被視為獨立的指引。
- 候選人的專業資格、技巧、經驗、獨立性及多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 是否願意及能否投放足夠時間履行身為本公司董事會成員及擔任董事會轄下委員會的委員的職責。
- 其他適用於本公司業務及其繼任計劃，及董事會及／或提名委員會可在有需要時不時就提名董事及繼任計劃採納及／或修訂的有關因素。

企業管治報告

審核委員會

審核委員會的職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合企業管治守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為非執行董事及獨立非執行董事。於回顧財政年度內，審核委員會的組成如下：

主席：

饒永先生，獨立非執行董事

成員：

張儀昭先生，獨立非執行董事

陳少環女士，非執行董事

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，審核委員會主要負責以下職責：

- 就外聘核數師之委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭任或罷免之問題；
- 按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 審閱及監察本公司財務報表、年度報告、賬目及半年度報告之完整性，並審閱其中所載財務申報之重大判斷；
- 檢討本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與本公司管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；
- 檢討本公司及其附屬公司之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層之函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出之任何重大疑問及管理層作出之回應，並確保董事會及時回應提出之事宜；及
- 檢討風險管理及內部監控系統以及內部審核功能的成效。

薪酬委員會

薪酬委員會的職責為(其中包括)就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬及賠償水平。其書面職權範圍符合守則的條文。根據企業管治守則的守則條文B.1.4，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會於回顧財政年度內的組成如下：

主席：

張儀昭先生，獨立非執行董事

企業管治報告

成員：

郭英成先生，執行董事
饒永先生，獨立非執行董事

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就制訂所有該等薪酬政策建立正規而具透明度之程序，向董事會提出建議；
- 獲董事會轉授責任釐定本公司全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- 經參考董事會不時決議的企業目標及宗旨檢討及批准績效薪酬；
- 檢討及批准向本公司執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款釐定，及該等賠償對本公司而言亦屬公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等安排乃根據相關合約條款釐定，及任何有關賠償付款亦屬合理適當；及
- 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註14。截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會釐定本公司執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，及檢討彼等的整體表現及個別表現以及其績效花紅。

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，高級管理層成員的二零二零年薪酬按範圍劃分載列如下：

薪酬範圍(人民幣元)	人數
1,000,001至2,000,000	8
2,000,001至3,000,000	3
3,000,001至4,000,000	6
4,000,001至5,000,000	1
5,000,001至6,000,000	3
6,000,001至7,000,000	1
9,000,001至10,000,000	1

企業管治報告

出席會議次數

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事出席董事會會議及董事會委員會會議以及股東大會的次數及舉行該等會議次數如下：

出席／舉行的會議

董事	董事會	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會	股東大會
執行董事					
郭英成先生	4/4	1/1		1/1	0/2
孫越南先生	4/4				0/2
麥帆先生	4/4				2/2
李海鳴先生	4/4				0/2
郭曉群先生	4/4				0/2
鄭毅先生(附註)	0/0				0/0
翁昊先生(附註)	0/0				0/0
非執行董事					
陳少環女士	0/4		0/2		0/2
獨立非執行董事					
張儀昭先生	4/4	1/1	2/2	1/1	1/2
饒永先生	4/4	1/1	2/2	1/1	2/2
劉雪生先生	4/4				0/2

附註：鄭毅先生及翁昊先生於二零二零年四月六日辭任執行董事。

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

董事負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據企業管治守則之守則條文C.1.1，管理層會向董事會提供足夠解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第106至第111頁內。

外聘核數師酬金

於回顧年內，本公司就致同(香港)會計師事務所有限公司向本公司提供的核數服務及非核數服務應付之費用分別為人民幣8.0百萬元及人民幣3.2百萬元。

企業管治報告

風險管理及內部監控

董事會負責本公司的風險管理及內部監控系統及檢討其成效，該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

已設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部監控系統。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃運作及妥善執行。此外，本公司亦已透過審核委員會檢討會計及財務報告部門和內部審核部門人員的資源的充足程度、資歷及經驗，以及其培訓計劃及預算。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本集團風險管理及內部監控及會計程序的不足作出匯報。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事透過本公司審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部監控系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司經加強後的內部監控系統為足夠並有效。

處理內幕消息

為遵照證券及期貨條例(香港法例第571章)的規定識別、處理及發佈內幕消息，本集團亦已實施程序，包括通知相關董事及員工有關常規禁制期及證券交易限制、以代號識別項目及按「需要知情」基準向指定目標人士發佈資料，以防止本集團之內可能不當及／或未經授權處理內幕消息。

(C) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及業務發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

企業管治報告

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港中環皇后大道中99號中環中心30樓

傳真：(852) 3900 0990

電話：(852) 8202 6888

根據企業管治守則的守則條文，股東大會主席應於大會上就每項實際獨立的事宜，提出獨立決議案。董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若有有關委員會主席未克出席，董事會主席應邀請另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。董事會轄下的獨立委員會(如有)的主席亦應在任何批准以下交易的股東大會上回應問題，即關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易。本公司會安排在股東週年大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足10個營業日發送通知。大會主席應確保於會議開始時向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。

持有不少於本公司已繳足股本二十分之一的股東可提出請求召開股東特別大會。請求書須列明會議的目的，並由有關股東簽署及遞交予本公司的註冊辦事處。此外，根據香港公司條例第115A條，(i)代表不少於本公司全體股東總投票權四十分之一的股東，或(ii)不少於五十名持有本公司股份而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元的股東，可將其簽妥的請求書遞交予本公司的註冊辦事處，以提呈議案供本公司股東大會審議。

根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)，概無任何條文允許股東在股東大會上提呈議案。然而，股東如欲提呈議案，可遵循章程細則要求召開股東特別大會，並在會上提呈決議案。有關規定及程序載於上段。

本公司的章程文件已載於本公司及聯交所網站。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司的章程文件並無任何變動。

企業管治報告

(D) 股息政策

目的

本股息政策(「政策」)載列本公司於考慮向本公司股東宣派及支付股息時將採用的原則及指引。

原則及指引

根據開曼公司法，本公司可能不時於股東大會上以任何貨幣向本公司的股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

在董事會認為本公司溢利足以派付中期股息時，董事會可不時釐定向本公司股東派付中期股息，尤其是(但並無影響上述者的一般性)倘本公司股本於任何時候分為不同類別，則董事會可就本公司股本中賦予其持有人遞延或非優先權利的股份，以及就賦予其持有人優先權利收取股息的股份宣派中期股息，惟在董事會真誠地行事的情況下，有關任何優先股持有人因就任何遞延或非優先權利的股份派付中期股息而蒙受任何損失，則董事會概不對所產生的損失負責。在董事認為有關溢利可合理支持該等支付時，亦可每半年或在任何其他日期就本公司任何股份支付任何固定股息。

董事會可酌情決定是否向本公司股東宣派股息，惟須遵守本公司組織章程及所有適用法律及法規，並考慮下列因素：

- 財務業績；
- 現金流量情況；
- 業務狀況及戰略；
- 未來營運及利潤；
- 資本要求及開支計劃；
- 股東利益；
- 稅收考慮；
- 支付股息的任何合約、法定及監管限制；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

審閱政策

董事會將不時審閱本政策。

董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務，水路客貨運業務及健康業務等。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註48。本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註6。

業務回顧

本集團之業務目標為發展其業務及達致其業務的持續增長。本集團採用主要表現指標之年內業務回顧及就本集團未來業務發展之討論載於本報告「管理層討論及分析－財務回顧」章節。有關本集團所面對的主要風險因素及不確定因素的描述載於「管理層討論及分析－主要風險及不確定性」章節。

業績及分配

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日期之財務狀況載於本年報第114至第115頁之綜合財務報表。

股息

董事會建議二零二零年派發末期股息每股12.0港仙（二零一九年：每股10.0港仙）。連同中期股息每股3.0港仙（二零一九年：3.0港仙），二零二零年全年股息為每股15.0港仙（二零一九年：13.0港仙）。

物業、廠房及設備

年內本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註35。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。本公司於二零二零年十二月三十一日的可分派儲備的詳情載於綜合財務報表附註37。

借款

借款詳情載於綜合財務報表附註31。

慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣248.1百萬元（二零一九年：人民幣188.0百萬元）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

優先票據

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於二零二零年一月發行二零二五年到期的500百萬美元10.5%優先票據及二零二五年到期的300百萬美元9.95%優先票據；於二零二零年二月發行二零二一年到期的400百萬美元6.75%優先票據；於二零二零年六月發行二零二一年到期的300百萬美元7.875%優先票據；於二零二零年七月發行二零二三年到期的400百萬美元9.75%優先票據；於二零二零年七月發行二零二五年到期的300百萬美元11.25%優先票據；於二零二零年九月發行二零二五年到期的400百萬美元11.25%額外優先票據；於二零二零年十一月發行200百萬美元優先永續證券；於二零二零年十一月發行二零二三年十一月到期的200百萬美元11.95%額外優先票據；於二零二零年十二月發行二零二一年到期的250百萬美元6.5%優先票據及於二零二零年十二月發行二零二一年到期的150百萬美元6.5%額外優先票據。

董事會報告

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已於市場購回本金額為27百萬美元的二零二零年到期的7.25%優先票據、本金額為24百萬美元的二零二一年到期的6.75%優先票據及本金額為21百萬美元的二零二一年到期的11.75%優先票據。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以要約收購購回本金額為201.7百萬美元的二零二一年到期的6.75%優先票據及本金額為163.2百萬美元的二零二一年到期的11.75%優先票據。購回票據因而註銷。

於二零二零年六月三十日，本集團贖回513.0百萬美元的發行在外二零二零年到期7.25%優先票據。

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

除上文所披露外，截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股權掛鈎協議

除購股權計劃外，本公司於年內概無訂立而於年終亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

董事

截至二零二零年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

郭英成先生
孫越南先生
麥帆先生
李海鳴先生(於二零二零年四月六日獲委任)
郭曉群先生(於二零二零年四月六日獲委任)
鄭毅先生(於二零二零年四月六日辭任)
翁昊先生(於二零二零年四月六日辭任)

非執行董事

陳少環女士

獨立非執行董事

張儀昭先生
饒永先生
劉雪生先生

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

根據上市規則第3.10(1)條，各上市發行人的董事會須最少包括三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.10A條，上市發行人的獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.10A條。

董事及高級管理人員簡介

本公司所有董事及高級管理人員簡介載於第69頁至第74頁。

董事會報告

董事服務合約

各執行董事已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約其後將繼續直至其中一方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自委任日期起為期一年，並將於任期屆滿時自動延期一年及須於本公司股東大會上膺選連任，而有關委任函可透過發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

現有購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「現有購股權計劃」)。現有購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 現有購股權計劃的目的

現有購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 現有購股權計劃的參與者

現有購股權計劃的參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據現有購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據現有購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權後可予發行的股份總數不可超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東事前批准，否則就可能根據現有購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的最多股份數目不得超過10%限額。現有購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零二零年十二月三十一日，悉數行使根據現有購股權計劃可授出的購股權後可供發行的最多股份數目為298,222,000股股份，佔本公司於本報告日期之已發行股本約4.86%。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，總共授出10,000,000份購股權，總共46,111,000份購股權已獲行使，總共64,400,000份購股權獲註銷，總共36,320,000份購股權已沒收／失效。緊接相關購股權獲行使日期前的股份加權平均收市價為3.77港元。

(4) 各合資格參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據現有購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的購股權而向各現有購股權計劃參與者已發行及將予發行的股份數目上限，不可超過於授出日期已發行股份總數的1%。

董事會報告

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間並無超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納購股權要約的付款

現有購股權計劃合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7)釐定認購價的基準

根據現有購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各合資格參與者，並不可低於以下三者的最高者：(i)股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

(8) 終止現有購股權計劃

現有購股權計劃有效期直至二零一九年六月十四日，此後並無再根據現有購股權計劃授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，現有購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據現有購股權計劃於二零二零年十二月三十一日已授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	的結餘	截至 二零二零年 十二月 三十一日					於 二零二零年 十二月 三十一日
						二零二零年 一月一日	十二月 三十一日	二零二零年 三十一日	十二月 三十一日	止年度內 止年度內	
董事 孫越南	二零一零年 七月二十三日	1.60	二零一一年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	
		1.60	二零一二年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	
		1.60	二零一三年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	
		1.60	二零一四年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	
		1.60	二零一五年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	
	二零一二年六月六日	1.36	二零一三年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	2,004,000	-	1,000,000	-	-	1,004,000	
		1.36	二零一四年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	2,004,000	-	-	-	-	2,004,000	
		1.36	二零一五年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	2,004,000	-	-	-	-	2,004,000	
		1.36	二零一六年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	2,004,000	-	-	-	-	2,004,000	
		1.36	二零一七年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	2,004,000	-	-	-	-	2,004,000	

董事會報告

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二零年 一月一日 的結餘	截至 二零二零年 十二月 三十一日		截至 二零二零年 十二月 三十一日		截至 二零二零年 十二月 三十一日	
						十二月 三十一日 止年度內	十二月 三十一日 止年度內	十二月 三十一日 止年度內	註銷／沒收 ／失效	十二月 三十一日 止年度內	十二月 三十一日 的結餘
						-	-	-	-	-	6,000,000
						-	-	-	-	-	6,000,000
						-	-	-	-	-	6,000,000
						-	-	-	-	-	12,000,000
麥帆	二零一七年七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	6,000,000	-	-	-	-	-	2,000,000
						-	-	-	-	-	2,000,000
						-	-	-	-	-	2,000,000
						-	-	-	-	-	4,000,000
李海鳴	二零一零年 七月二十三日	1.60	二零一五年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	600,000	-	600,000	-	-	-	-
	二零一二年六月六日	1.36	二零一五年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	590,000	-	-	-	-	-	590,000
						-	-	-	-	-	590,000
						-	-	-	-	-	590,000
						-	-	-	-	-	1,400,000
						-	-	-	-	-	1,400,000
						-	-	-	-	-	1,400,000
						-	-	-	-	-	2,800,000

董事會報告

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	截至 二零二零年 一月一日 的結餘	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內					註銷／沒收 ／失效	於 二零二零年 十二月 三十一日 的結餘
						截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內	註銷／沒收 ／失效			
饒永	二零一零年 七月二十三日	1.60	二零一一年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	100,000	-	100,000	-	-	-		
		1.60	二零一二年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	100,000	-	100,000	-	-	-		
		1.60	二零一三年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	100,000	-	100,000	-	-	-		
		1.60	二零一四年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	100,000	-	100,000	-	-	-		
		1.60	二零一五年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.00	100,000	-	100,000	-	-	-		
		1.36	二零一三年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	100,000	-	-	-	-	100,000		
		1.36	二零一四年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	100,000	-	-	-	-	100,000		
		1.36	二零一五年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	100,000	-	-	-	-	100,000		
		1.36	二零一六年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	100,000	-	-	-	-	100,000		
		1.36	二零一七年六月六日 至二零二二年六月五日	1.50	100,000	-	-	-	-	100,000		
二零一二年六月六日		3.27	二零一八年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	-	280,000		
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	-	280,000		
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	-	280,000		
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	560,000	-	-	-	-	560,000		
二零一七年七月十九日		3.27	二零一八年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	-	280,000		
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	-	280,000		
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	-	280,000		
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	560,000	-	-	-	-	560,000		
張儀昭	二零一七年七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	-	280,000		
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	-	280,000		
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	280,000	-	-	-	-	280,000		
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	560,000	-	-	-	-	560,000		

董事會報告

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 的結餘					
					於 二零二零年 一月一日 的結餘	截 至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 授出	截 至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 行使	截 至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 註銷／沒收 ／失效	於 二零二零年 十二月 三十一日 的結餘	
劉雪生	二零一七年七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	240,000	-	-	-	-	240,000
		3.27	二零一九年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	240,000	-	-	-	-	240,000
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	240,000	-	-	-	-	240,000
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.55	480,000	-	-	-	-	480,000
其他僱員	二零一零年三月二十三日	2.62	二零一零年六月九日至 二零二二年四月二十四日	3.105	5,350,000	-	3,728,000	-	-	1,622,000
		2.62	二零一一年三月三十日 至二零二二年四月二十四日	3.105	8,250,000	-	-	-	-	8,250,000
		2.62	二零一二年四月二十四日 至二零二二年四月二十四日	3.105	8,500,000	-	-	-	-	8,500,000
	二零一零年七月二十三日	1.60	二零一一年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.000	-	-	-	-	-	-
		1.60	二零一二年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.000	200,000	-	200,000	-	-	-
		1.60	二零一三年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.000	800,000	-	800,000	-	-	-
		1.60	二零一四年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.000	1,440,000	-	1,440,000	-	-	-
		1.60	二零一五年七月二十三日 至二零二零年七月二十二日	2.000	3,320,000	-	3,200,000	120,000	-	-
		1.36	二零一三年六月六日 至二零二二年六月五日	1.500	1,680,000	-	727,000	-	-	953,000
	二零一二年六月六日	1.36	二零一四年六月六日 至二零二二年六月五日	1.500	1,971,000	-	768,000	-	-	1,203,000
		1.36	二零一五年六月六日 至二零二二年六月五日	1.500	8,316,000	-	3,882,000	-	-	4,434,000
		1.36	二零一六年六月六日 至二零二二年六月五日	1.500	9,736,000	-	4,642,000	-	-	5,094,000
		1.36	二零一七年六月六日 至二零二二年六月五日	1.500	10,100,000	-	4,424,000	-	-	5,676,000
		3.27	二零一八年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.550	39,200,000	-	4,000,000	7,200,000	28,000,000	
	二零一七年七月十九日	3.27	二零一九年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.550	39,200,000	-	3,050,000	7,200,000	28,950,000	
		3.27	二零二零年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.550	39,200,000	-	2,550,000	7,200,000	29,450,000	
		3.27	二零二一年七月十九日 至二零二七年七月十八日	3.550	78,400,000	-	-	16,000,000	62,400,000	

董事會報告

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	的結餘	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 註銷／沒收 ／失效				
						截至 二零二零年 一月一日 止年度內	十二月 三十日 止年度內 止年度內	十二月 三十日 止年度內 止年度內	二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 註銷／沒收 ／失效	於 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 的結餘
二零一七年 十一月二十九日	二零一七年九月二十二日	6.30	二零一八年九月二十二日 至二零二七年九月二十一日	6.66	4,000,000	-	-	-	4,000,000	-
		6.30	二零一九年九月二十二日 至二零二七年九月二十一日	6.66	4,000,000	-	-	-	4,000,000	-
		6.30	二零二零年九月二十二日 至二零二七年九月二十一日	6.66	4,000,000	-	-	-	4,000,000	-
		6.30	二零二一年九月二十二日 至二零二七年九月二十一日	6.66	8,000,000	-	-	-	8,000,000	-
		4.18	二零一八年十一月二十九日 至二零二七年十一月二十八日	4.37	8,200,000	-	-	-	8,200,000	-
		4.18	二零一九年十一月二十九日 至二零二七年十一月二十八日	4.37	8,200,000	-	-	-	8,200,000	-
		4.18	二零二零年十一月二十九日 至二零二七年十一月二十八日	4.37	8,200,000	-	-	-	8,200,000	-
		4.18	二零二一年十一月二十九日 至二零二七年十一月二十八日	4.37	16,400,000	-	-	-	16,400,000	-
	二零一九年一月二十四日	2.33	二零二零年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	2.38	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000
		2.33	二零二一年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	2.38	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000
二零一九年四月十二日		2.33	二零二二年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	2.38	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000
		2.33	二零二三年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	2.38	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000
		3.68	二零二零年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	3.70	6,800,000	-	600,000	400,000	400,000	5,800,000
		3.68	二零二一年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	3.70	6,800,000	-	-	400,000	400,000	6,400,000
		3.68	二零二二年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	3.70	6,800,000	-	-	400,000	400,000	6,400,000
二零二零年十一月四日		3.68	二零二三年四月二十四日至 二零二九年四月二十三日	3.70	13,600,000	-	-	800,000	800,000	12,800,000
		3.71	二零二一年十一月四日至 二零二二年十一月三日	3.69	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		3.71	二零二二年十一月四日至 二零二三年十一月三日	3.69	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		3.71	二零二三年十一月四日至 二零二四年十一月三日	3.69	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000
		3.71	二零二四年十一月四日至 二零二五年十一月三日	3.69	-	4,000,000	-	-	-	4,000,000
總計					435,053,000	10,000,000	46,111,000	100,720,000	298,222,000	

於二零二零年十二月三十一日，總共171,822,000份購股權可獲行使。

董事會報告

新購股權計劃

本公司已於二零一九年六月十四日採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。新購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 新購股權計劃的目的

新購股權計劃旨在使本公司向新合資格參與者授出新購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵新合資格參與者(定義見下文)為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留新合資格參與者或與新合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 新購股權計劃的參與者

新購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「新合資格參與者」)。

(3) 根據新購股權計劃可供發行的股份總數

悉數行使根據新購股權計劃及本公司其他計劃已授出惟尚未行使的購股權(「新購股權」)後可予發行的股份總數不得超過不時已發行股份的30%。除非本公司股東批准，否則就可能根據新購股權計劃予以授出的新購股權及本公司其他計劃項下的購股權的股份數目上限不得超過採納日期已發行股份總數的10%。於二零二零年十二月三十一日，悉數行使根據新購股權計劃可能授出的新購股權後可供發行的最多股份數目為613,297,769股股份，佔本公司於採納日期之已發行股本10.0%。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無尚未行使新購股權或根據新購股權計劃授出新購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據新購股權計劃向各名新合資格參與者授出的新購股權有關的股份數目上限與(a)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據新購股權計劃授出的未行使新購股權或授予新合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據新購股權計劃授出的新購股權或授予並獲新合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超逾授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據新購股權須認購證券的期限

新購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自新購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

董事會報告

(6) 接納新購股權要約的付款

新購股權計劃的新合資格參與者於接納所提呈的新購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 肄定行使價的基本準則

根據新購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈新購股權日期(「**提呈日期**」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘提呈日期前股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

(8) 新購股權計劃剩餘年期

新購股權計劃有效期直至二零二九年六月十四日，此後不得再授出任何新購股權。然而，新購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何購股權或根據新購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的新購股權應繼續有效並可按照新購股權計劃行使。

附屬公司購股權計劃

本集團旗下從事物業管理業務的附屬公司佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好」)已於二零一九年六月十八日(「**附屬公司購股權計劃採納日期**」)舉行的佳兆業美好股東週年大會上採納附屬公司購股權計劃(「**附屬公司購股權計劃**」)。附屬公司購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 附屬公司購股權計劃的目的

附屬公司購股權計劃旨在使佳兆業美好向合資格附屬公司參與者(定義見下文)授出附屬公司購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格附屬公司參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格附屬公司參與者或與合資格附屬公司參與者保持持續的業務關係，而該等合資格附屬公司參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 附屬公司購股權計劃的參與者

附屬公司購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「**合資格附屬公司參與者**」)。

董事會報告

(3) 根據附屬公司購股權計劃可供發行的附屬公司股份總數

悉數行使根據附屬公司購股權計劃及佳兆業美好其他計劃已授出惟尚未行使的附屬公司購股權(「附屬公司購股權」)後可予發行的佳兆業美好股份(「附屬公司股份」)總數不得超過不時已發行股份的30%。除非佳兆業美好股東批准，否則就可能根據附屬公司購股權計劃予以授出的附屬公司購股權及佳兆業美好其他計劃項下的購股權的股份數目上限不得超過採納日期已發行股份總數的10%。於二零二零年十二月三十一日，悉數行使根據附屬公司購股權計劃可能授出的附屬公司購股權後可供發行的最多股份數目為15,400,000股股份，佔佳兆業美好於附屬公司購股權計劃採納日期之已發行股本10.0%。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無根據附屬公司購股權計劃授出附屬公司購股權。以下概要載列根據附屬公司購股權計劃於截至二零二零年十二月三十一日授出的購股權詳情：

承授人	授出日期	收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	於 二零二零年 一月一日 的結餘	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 授出					於 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 註銷／沒收 ／失效	於 二零二零年 十二月 三十一日 的結餘
						十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日		
佳兆業美好董事												
廖傳強	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	-	-	400,000	
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	-	-	400,000	
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	400,000	-	-	-	-	-	400,000	
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	800,000	-	-	-	-	-	800,000	
郭麗	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	120,000	-	-	-	-	-	120,000	
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	120,000	-	-	-	-	-	120,000	
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	120,000	-	-	-	-	-	120,000	
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	240,000	-	-	-	-	-	240,000	
馬秀敏	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	-	-	10,000	
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	-	-	10,000	
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	-	-	10,000	
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	-	-	20,000	

董事會報告

承授人	授出日期	於累接該等 購股權授出 日期前證券 收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (港元)	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 的結餘					
					截至 二零二零年 一月一日 止年度內 的結餘	十二月 三十一日 止年度內 的結餘	十二月 三十一日 止年度內 授出	十二月 三十一日 止年度內 行使	註銷／沒收 ／失效	於 二零二零年 十二月 三十一日 止年度內 的結餘
劉洪柏	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	-	20,000
陳斌	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	-	10,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	-	10,000
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	10,000	-	-	-	-	10,000
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	20,000	-	-	-	-	20,000
其他僱員	二零一九年七月十九日	15.36	二零二零年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	1,740,000	-	-	-	170,000	1,570,000
		15.36	二零二一年七月十九日 至二零二九年七月十八日	15.70	1,740,000	-	-	-	170,000	1,570,000
		15.36	二零二二年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	1,740,000	-	-	-	170,000	1,570,000
		15.36	二零二三年七月二十日 至二零二九年七月十八日	15.70	3,480,000	-	-	-	340,000	3,140,000
總計					11,450,000	-	-	-	850,000	10,600,000

董事會報告

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非佳兆業美好股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據附屬公司購股權計劃向各名合資格附屬公司參與者授出的附屬公司購股權有關的股份數目上限與(a)根據附屬公司購股權計劃授出的附屬公司購股權或授予合資格附屬公司參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據附屬公司購股權計劃授出的未行使附屬公司購股權或授予合資格附屬公司參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據附屬公司購股權計劃授出的附屬公司購股權或授予並獲合資格附屬公司參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時不得超逾授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據附屬公司購股權須認購證券的期限

附屬公司購股權行使期由佳兆業美好於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自附屬公司購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 接納附屬公司購股權要約的付款

附屬公司購股權計劃的合資格附屬公司參與者於接納所提呈的附屬公司購股權時應向佳兆業美好支付1.00港元作為授出代價。

(7) 肄定行使價的基本準則

根據附屬公司購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈附屬公司購股權日期（「提呈日期」）於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘提呈日期前股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

(8) 附屬公司購股權計劃剩餘年期

附屬公司購股權計劃有效期直至二零二九年六月十八日，此後不得再授出任何附屬公司購股權。然而，附屬公司購股權計劃條文在所有其他方面仍然具有十足效力及作用，以在必要時行使之前授出的任何附屬公司購股權或根據附屬公司購股權計劃的條文可能要求行使的其他權利，而之前已授出但尚未行使的附屬公司購股權應繼續有效並可按照附屬公司購股權計劃行使。

董事會報告

董事及主要行政人員的證券權益

董事及主要行政人員的證券權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉／淡倉：

公司名稱	董事名稱	所持普通股數目				佔已發行 股份總數 (附註2)	概約百分比 (附註2)
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
佳兆業集團控股有限公司	郭英成 (附註1)	-	-	1,022,924,299 (L)	528,174,457 (L)	1,551,098,756 (L)	25.29%
	麥帆	238,000 (L)	905,000 (L)	-	-	1,143,000 (L)	0.02%
	張儀昭	100,000 (L)	-	-	-	100,000 (L)	0.00%
佳兆業美好集團有限公司	郭英成	-	-	1,453,000 (L)	-	1,453,000 (L)	0.94%
佳兆業健康集團控股有限公司	郭英成	-	2,020,000(L)	308,000,000 (L)	-	310,020,000 (L)	6.15%

附註：

(1) 郭英成先生擁有1,551,098,756股股份好倉權益，當中：

(i) 708,033,378股股份由郭英成先生的全資附屬公司大昌投資有限公司持有；

(ii) 843,065,378股股份由大豐投資有限公司持有，其由興勝亞洲有限公司全資擁有。興勝亞洲有限公司由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而其則由東亞銀行(信託)有限公司(「東亞銀行信託」)全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦的家族信託項下843,065,378股股份的受託人。

(2) 百分比乃根據相關實體於二零二零年十二月三十一日已發行股份數目計算。

(3) 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。

董事會報告

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約股權百分比 (附註) %
孫越南	實益擁有人	39,020,000	0.64%
麥帆	實益擁有人	10,000,000	0.16%
李海鳴	實益擁有人	8,770,000	0.14%
饒永	實益擁有人	1,900,000	0.03%
張儀昭	實益擁有人	1,400,000	0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,200,000	0.02%

附註：

百分比乃根據於二零二零年十二月三十一日已發行股份數目6,132,977,697股計算。

除上文披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註43的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

董事之交易、安排及重大合約權益

除於綜合財務報表附註14披露者外，董事或其關連實體概無於本公司、其控股公司或其附屬公司訂立且於年終或截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效之交易、安排或重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

控股股東合約權益

本公司或其任何附屬公司的控股股東與本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度概無訂立重大合約。

董事會報告

關連人士交易

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內訂立之重大關連人士交易已遵守上市規則之規定，並載於綜合財務報表附註45。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制定。董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註14，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於董事會報告及綜合財務報表附註43。

主要客戶及供應商

年內，本集團向其五大供應商作出的採購少於其商品及服務的30%，向其五大客戶作出的銷售少於其商品及服務的30%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等的緊密聯繫人或本公司股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

主要股東

於二零二零年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本概約百分比 (%) (附註5)
大昌投資有限公司(「 大昌 」)	實益擁有人	708,033,378 (L) (附註2)	11.54%
大豐投資有限公司(「 大豐 」)	實益擁有人	843,065,378 (L) (附註3)	13.75%
東亞銀行信託	受託人	843,065,378 (L) (附註3)	13.75%
大正投資有限公司	實益擁有人	843,065,377 (L)	13.75%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人 受控法團權益	649,700,957 (L) 887,995,149 (L) (附註4)	25.07%
富德資源投資控股集團有限公司	實益擁有人	887,995,149 (L)	14.48%

董事會報告

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌由郭英成先生全資擁有。
3. 大豐由興勝亞洲有限公司全資擁有，其由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而其則由東亞銀行信託全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦的家族信託項下843,065,378股股份的受託人。
4. 於二零二零年十二月三十一日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。
5. 根據於二零二零年十二月三十一日已發行之6,132,977,697股股份計算之百分比。

除上文披露者外，於二零二零年十二月三十一日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

准許彌償條文

根據章程細則，各董事或本公司其他為本公司任何事務行事的高級職員，就其職務履行職責所產生或存在的一切訴訟、費用、收費、虧損、損害賠償及開支均獲彌償。

管理合約

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

環保

作為負責任的發展商，本集團致力遵守有關環保的法律及法規，並採取有效的環保措施，確保本集團業務的開展符合當地適用的環保標準及規範。本集團注重環保及可持續發展。通過不斷完善管理系統、增加程序監控，本集團大力推廣節能環保，環境管理取得卓著成效。

遵守法律及法規

本集團已提升合規程序，確保遵守相關法律、規則及法規，尤其是對本集團有重大影響者。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期審閱相關政策。相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。就本公司所知，本集團已遵守於截至二零二零年十二月三十一日止年度對本公司業務及營運有重大影響的有關法律及法規的重大方面。

董事會報告

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。因此，本公司已採納購股權計劃，以激勵及獎勵對本集團成功營運作出貢獻的合資格參與者(定義見上文)。

本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技術得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如週年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

與本集團其他持份者的關係

鑑於本集團的業務屬資本集中型而其業務發展及增長需要持續融資，故本集團致力與不同財務機構及銀行維持良好關係。而且，本集團旨在向其客戶持續提供優質的產品，以保持競爭力。除本報告所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事並不知悉本集團與其財務機構及／或客戶之間有任何重要及重大的爭議。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，就董事所知，茲確認於本報告日期公眾持股量充足，即佔本公司已發行股份最少25%。

報告期後事項

有關報告期後發生的重大事項的詳情載於綜合財務報表附註46。

核數師

截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘致同(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

建議徵詢專業稅務意見

本公司股東如對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應徵詢專家意見。

代表董事會

主席

郭英成

香港，二零二一年三月二十五日

獨立核數師報告



致佳兆業集團控股有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第112至276頁佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表的附註(包括重大會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並須已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

主要審計事項

主要審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。

獨立核數師報告

主要審計事項(續)

主要審計事項	我們的審核如何處理主要審計事項
發展中物業及持作銷售的已落成物業估值 請參閱綜合財務報表附註5重大會計估計及判斷、附註22發展中物業及附註23持作銷售的已落成物業。	我們了解及評核管理層在識別其可變現淨值可能低於賬面值的物業的程序，包括在估計可變現淨值時所用的方法及輸入數據。
於二零二零年十二月三十一日， 貴集團持有發展中物業及持作銷售的已落成物業（「此等物業」）分別71,367,943,000元及人民幣13,036,568,000元，合共佔貴集團資產總值約27.24%。鑑於發展中物業及持作銷售的已落成物業有重大結餘並涉及重大會計估計，此等物業的減值評估被視為主要審計事項。	我們就評估此等物業估值是否適當而進行的程序包括： (i) 測試由管理層進行的減值評估的計算； (ii) 抽樣評估落成時產生的未來成本； (iii) 經計及估計完成金額後將發展中物業的賬面值與相關可變現淨值作比較；及 (iv) 抽樣測試管理層對售價（按當前市況估計）的主要估計。我們參考 貴集團同一項目預售單位的售價或類似類別、大小及地點的可資比較物業的當前市價，對估計售價與近來市場交易進行比較。
此等物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。在釐定此等物業的估計可變現淨值時，管理層須參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本後作出重大判斷。	
根據管理層對此等物業可變現淨值的分析，撇減約人民幣2,578,917,000元已從截至二零二零年十二月三十一日止年度損益扣除。	
投資物業的估值 請參閱綜合財務報表附註5重大會計估計及判斷、附註2.8投資物業之會計政策及附註17投資物業。	我們已評估由 貴公司委聘的外聘估值師的獨立性、能力及相關經驗。
於二零二零年十二月三十一日， 貴集團有投資物業人民幣34,524,400,000元，合共佔 貴集團資產總值約11.14%。鑑於投資物業結餘重大且涉及關鍵會計估計，投資物業估值被視為主要審計事項。	我們亦已評估估值範圍、重大判斷及估值所用數據，並已評估所用方法及假設。 此外，我們以相關市場資訊為基準，評估估值所使用的來源數據。
管理層估計 貴集團投資物業的公平值時需作出重大判斷，當中需考慮物業狀況及位置以及最新市場交易。為支持管理層釐定的公平值， 貴集團已委聘外部估值師對於報告日期的投資物業進行估值，並已就不同類型的投資物業應用不同估值方法。	

獨立核數師報告

主要審計事項(續)

主要審計事項	我們的審核如何處理主要審計事項
<p>於聯營公司及合營企業之權益估值 請參閱綜合財務報表附註5重大會計估計及判斷、附註19(a)於聯營公司之投資及附註19(b)於合營企業之投資。</p> <p>我們已將於聯營公司及合營企業之投資估值視為主要審計事項，此乃由於 貴集團於聯營公司及合營企業之權益對於 貴集團綜合財務報表而言屬重大，而管理層在對於聯營公司及合營企業之投資進行減值評估時須運用判斷，尤其是各聯營公司及合營企業的未來前景。</p> <p>於二零二零年十二月三十一日，於聯營公司及合營企業之投資賬面值分別為人民幣13,817,340,000元及人民幣18,386,366,000元。</p> <p>誠如綜合財務報表附註2.3及2.4所披露，於聯營公司及合營企業之投資按成本於綜合財務狀況表列賬，並經就收購後 貴集團應佔聯營公司及合營企業的資產淨值變動作出調整，減去個別投資價值的累計減值。因此， 貴集團須評估於各報告日期是否存在證據顯示於聯營公司及合營企業之權益可能出現減值。就存在減值證據的該等聯營公司及合營企業而言， 貴集團已評估減值的賬面值。誠如綜合財務報表附註19(a)及19(b)所披露，於二零二零年十二月三十一日概無就於聯營公司及合營企業之權益計提減值。</p>	<p>我們就於聯營公司及合營企業之投資的估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估管理層就於聯營公司和合營企業之投資的會計是否適當； • 了解管理層識別出現聯營公司和合營企業權益的減值指標的過程，並評估此過程的有效性； • 如果出現減值跡象，評估每間相關聯營公司及合營企業的可收回金額的合理性，並從管理層了解其財務狀況和未來發展計劃；及 • 評估管理層在估計可收回金額時使用的關鍵投入和假設的合理性，包括現金流量預測，增長率和貼現率；並將現金流量預測與支持性證據，如財政預算，進行比較，並參考聯營公司和合營企業的未來前景以及我們對該行業和業務的了解，評估該等預算的合理性。

獨立核數師報告

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零二零年年報內所載的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們就此出具的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

就我們對綜合財務報表的審核，我們的責任乃閱覽其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審核過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事在審核委員會的協助下負責監督 貴集團財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，我們在整個審核過程中運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括我們在審核中識別出內部監控的任何重大不足之處。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成主要審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二一年三月二十五日

趙永寧

執業證書號碼：P04920

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	6	55,770,181	48,021,685
銷售成本	7	(39,862,713)	(34,191,622)
毛利		15,907,468	13,830,063
其他收益及虧損淨額	8	334,729	(1,494,341)
銷售及市場推廣成本	7	(2,017,284)	(1,996,166)
行政開支	7	(3,730,287)	(3,350,817)
投資物業公平值收益淨額	17	189,433	178,419
出售附屬公司的收益淨額	42(a)	774,075	245,581
視作出售附屬公司的收益淨額	42(b)	816,560	2,460,638
經營溢利		12,274,694	9,873,377
應佔聯營公司業績		(44,756)	92,619
應佔合營企業業績	19(b)	37,595	(197,697)
金融衍生工具公平值收益／(虧損)		52,838	(82,191)
融資收入	9	466,546	580,269
融資成本	9	(2,284,561)	(798,774)
融資成本淨額	9	(1,818,015)	(218,505)
除所得稅前溢利		10,502,356	9,467,603
所得稅開支	10	(5,223,975)	(5,303,595)
年度溢利		5,278,381	4,164,008
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		5,447,125	4,594,265
非控股權益		(168,744)	(430,257)
		5,278,381	4,164,008
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)			
－基本	12(a)	0.891	0.756
－攤薄	12(b)	0.888	0.752

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度溢利		5,278,381	4,164,008
其他全面收益／(開支)，包括重新分類調整 其後將重新分類至損益的項目		21,944	—
應佔聯營公司其他全面收益		19,073	(25,165)
換算境外業務匯兌差額			
年度其他全面收益／(開支)， 包括重新分類調整		41,017	(25,165)
年度全面收益總額		5,319,398	4,138,843
以下人士應佔年度全面收益／(開支)總額：			
本公司擁有人		5,494,815	4,578,816
非控股權益		(175,417)	(439,973)
		5,319,398	4,138,843

第120至第276頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	5,311,916	4,819,506
使用權資產	16	536,993	1,358,516
投資物業	17	34,524,400	35,309,000
土地使用權	18	720,913	753,493
於聯營公司之投資	19(a)	13,817,340	11,918,789
於合營企業之投資	19(b)	18,386,366	14,092,325
按公平值經損益入賬的金融資產	20	5,369,151	7,807,357
應收賬款、按金及其他應收款項	24	20,000	553,500
商譽及無形資產	21	1,276,405	1,238,218
長期銀行存款	28	1,200,000	1,600,000
遞延稅項資產	34	628,380	864,268
		81,791,864	80,314,972
流動資產			
發展中物業	22	71,367,943	63,674,746
持作銷售的已落成物業	23	13,036,568	13,003,874
存貨		416,781	260,302
收購土地按金	25	18,204,746	19,891,354
擬發展項目預付款項	26	25,004,121	23,782,080
應收賬款、按金及其他應收款項	24	48,468,486	33,461,565
預繳稅項		356,481	1,092,397
受限制現金	27	6,248,888	6,016,455
按公平值經損益入賬的金融資產	20	5,338,349	43,034
短期銀行存款	28	3,585,570	2,536,724
現金及銀行結餘	28	36,078,762	26,824,859
		228,106,695	190,587,390
流動負債			
合同負債	29	49,706,027	39,388,659
應計建築成本		18,593,833	14,494,060
應付所得稅		12,020,469	10,739,849
租賃負債	30	103,208	159,694
借款	31	23,069,223	31,891,998
其他應付款項	32	24,260,845	27,011,322
金融衍生工具	33	27,450	82,807
		127,781,055	123,768,389
流動資產淨值		100,325,640	66,819,001
資產總值減流動負債		182,117,504	147,133,973

綜合財務狀況表
於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	30	453,240	1,226,605
借款	31	98,401,736	85,303,554
其他應付款項	32	19,768	10,248
遞延稅項負債	34	4,523,386	4,886,993
		103,398,130	91,427,400
資產淨值		78,719,374	55,706,573
權益			
股本	35	538,942	534,844
股份溢價	35	4,948,564	5,546,561
永續資本證券	36	1,350,054	–
儲備	37	25,496,179	19,634,942
本公司擁有人應佔權益		32,333,739	25,716,347
非控股權益		46,385,635	29,990,226
權益總值		78,719,374	55,706,573

已由董事於二零二一年三月二十五日批准及授權刊發。

郭英成
董事

麥帆
董事

第120至第276頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔					
	股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	儲備 人民幣千元 (附註37)	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	533,389	6,168,607	14,938,114	21,640,110	14,699,202	36,339,312
年度溢利／(虧損)	–	–	4,594,265	4,594,265	(430,257)	4,164,008
年度其他全面開支	–	–	(15,449)	(15,449)	(9,716)	(25,165)
年度全面收益／(開支)總額	–	–	4,578,816	4,578,816	(439,973)	4,138,843
收購附屬公司(附註41)	–	–	–	–	1,078,015	1,078,015
非控股權益注資	–	–	–	–	14,807,664	14,807,664
出售附屬公司(附註42(a))	–	–	–	–	(9,968)	(9,968)
視作出售附屬公司(附註42(b))	–	–	–	–	(176,313)	(176,313)
視作出售附屬公司(並無失去控制權)	–	–	(12,667)	(12,667)	43,667	31,000
行使購股權時發行股份	1,455	22,598	(9,282)	14,771	–	14,771
已付股息(附註11)	–	(644,644)	–	(644,644)	–	(644,644)
已付股息給附屬公司非控股權益款	–	–	–	–	(12,068)	(12,068)
以股份為基礎的付款(附註43(a))	–	–	139,961	139,961	–	139,961
於二零一九年一月一日的結餘	534,844	5,546,561	19,634,942	25,716,347	29,990,226	55,706,573

綜合權益變動表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔							
	永續						
	股本 人民幣千元 (附註35)	股份溢價 人民幣千元 (附註35)	資本證券 人民幣千元 (附註36)	儲備 人民幣千元 (附註37)	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日的 結餘	534,844	5,546,561	—	19,634,942	25,716,347	29,990,226	55,706,573
年度溢利／(虧損)	—	—	—	5,447,125	5,447,125	(168,744)	5,278,381
年度其他全面收益／(開支)	—	—	—	47,690	47,690	(6,673)	41,017
年度全面收益／(開支)總額	—	—	—	5,494,815	5,494,815	(175,417)	5,319,398
收購附屬公司(附註41)	—	—	—	—	—	243,558	243,558
非控股權益注資	—	—	—	—	—	16,674,125	16,674,125
出售附屬公司(附註42(a))	—	—	—	—	—	1,747	1,747
視作出售附屬公司(附註42(b))	—	—	—	—	—	(16,083)	(16,083)
視作出售附屬公司 (並無失去控制權)	—	—	—	286,583	286,583	(305,574)	(18,991)
發行永續資本證券	—	—	1,350,054	—	1,350,054	—	1,350,054
行使購股權時發行股份	4,098	121,590	—	(33,156)	92,532	—	92,532
已付股息(附註11)	—	(719,587)	—	—	(719,587)	—	(719,587)
已付股息給附屬公司 非控股權益款	—	—	—	—	—	(26,947)	(26,947)
以股份為基礎的付款 (附註43(a))	—	—	—	112,995	112,995	—	112,995
於二零二零年十二月三十一日 的結餘	538,942	4,948,564	1,350,054	25,496,179	32,333,739	46,385,635	78,719,374

第120至第276頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	38(a)	18,993,996	9,362,258
已付所得稅		(2,963,541)	(1,784,236)
已付利息		(11,500,365)	(9,641,482)
經營活動所得／(所用)現金淨額		4,530,090	(2,063,460)
投資活動所得現金流量			
添置物業、廠房及設備	15	(1,205,339)	(375,808)
添置投資物業	17	(1,328,967)	(1,126,521)
添置土地使用權	18	(38,355)	—
添置無形資產	21	(314,042)	(319,210)
收購聯營公司		(2,988,599)	(5,228,491)
收購合營企業	19(b)	(1,562,138)	(12,720)
收購按公平值經損益入賬的金融資產		(4,085,034)	(1,610,847)
收購附屬公司，扣除已取得現金	41	(4,143,775)	(1,399,902)
應收聯營公司款項(增加)／減少		(639,100)	2,074
應收合營企業款項增加		(11,196,247)	(6,400,512)
其他應收款項減少		382,738	542,404
應收附屬公司非控股權益款項減少／(增加)		791,794	(2,759,803)
短期銀行存款增加		(1,048,846)	(2,284,006)
長期銀行存款減少／(增加)		400,000	(1,200,000)
向合營企業注資	19(b)	(1,189,057)	(2,375,822)
出售附屬公司現金流入	42(a)	813,875	304,597
視作出售附屬公司現金流出	42(b)	(726,153)	(1,737,291)
來自聯營公司股息收入		254,700	181,697
來自按公平值經損益入賬的金融資產股息收入	8	16,597	30,966
已收利息		975,390	885,642
就收購聯營公司及合營企業的應付代價增加		(862,101)	405,442
有關收購附屬公司的應付代價增加／(減少)		890,720	(1,566,420)
有關購入按公平值經損益入賬的金融資產的應付代價付款		(430,774)	(754,318)
出售按公平值經損益入賬的金融資產所得款項		890,461	1,817,014
出售物業、廠房及設備所得款項	38(a)	22,486	30,205
出售投資物業所得款項		—	266,115
出售收購土地按金所得款項		429,933	39,400
投資活動所用現金淨額		(25,889,833)	(24,646,115)

綜合現金流量表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
非控股權益注資		16,674,125	14,807,664
其他應付款項增加／(減少)		742,107	(1,730,072)
應付聯營公司款項(減少)／增加		(560,454)	1,069,243
應付合營企業款項(減少)／增加		(809,768)	962,641
與借款有關的受限制現金(增加)／減少		(186,992)	2,354,596
應付附屬公司非控股權益款項(減少)／增加		(479,907)	162,976
發行優先票據所得款項淨額	31(a)	21,808,024	20,649,999
銀行及其他借款所得款項		19,485,815	26,820,102
來自聯營公司貸款所得款項		—	2,610,667
租賃負債付款	38(b)	(179,924)	(226,776)
行使購股權所得款項		92,532	14,771
扣除交易成本後發行永續資本證券所得款項		1,350,054	—
發行可換股債券所得款項	31(b)	—	633,200
償還銀行及其他借款		(20,293,142)	(22,296,361)
償還聯營公司貸款		(5,000)	(1,240,550)
償還優先票據		(3,631,784)	(1,973,376)
購回優先票據付款		(2,841,089)	(3,935,543)
已付股息		(719,587)	(644,644)
附屬公司非控股權益已付利息		(26,947)	(12,068)
融資活動所得現金淨額		30,418,063	38,026,469
現金及現金等值項目增加淨額		9,058,320	11,316,894
年初的現金及現金等值項目		26,824,859	15,479,139
匯兌調整		195,583	28,826
年終的現金及現金等值項目，指現金及銀行結餘		36,078,762	26,824,859

第120至第276頁的附註為此等綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報「公司資料」一節披露。

本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務等。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(即本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零二一年三月二十五日批准發佈。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

此等年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)以及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

下文概述於編製此等綜合財務報表時應用的重大會計政策。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團財務報表的影響(如有)於附註3披露。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」)的金融資產、投資物業及金融衍生工具按公允值計量除外。

請注意，編製綜合財務報表時必須使用會計估計及假設。儘管該等估計已基於管理層對現時事件及行為的最佳認知及判斷，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及多判斷或較複雜的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大假設及估計的範疇於附註5披露。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司截至各年度十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司為本集團擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對指示該實體之活動的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。在評估本集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由本集團及其他方持有的)實際性權利。

本集團於取得控制權當日起計直至本集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入綜合財務報表。

編製綜合財務報表時，集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現盈虧乃予撇銷。當出售集團內公司間資產的未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司財務報表所報金額已按需要作出調整，以確保與本集團所採納之會計政策貫徹一致。

非控股權益是指非由本公司(無論是直接或透過附屬公司間接)擁有的歸屬於附屬公司的權益部分，而本集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的合約義務。本集團對各項企業合併可以選擇按附屬公司的可識別淨資產的公平價值或以其應佔份額的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益列示，但與本公司擁有人應佔權益分開。在本集團業績內的非控股權益佔年度溢利或虧損總額及全面收益總額在綜合損益及其他全面收益表賬面以分配為非控股權益及本公司擁有人應佔形式呈報。

倘本集團於附屬公司之權益變動並未導致失去控制權，則入賬列為權益交易，而綜合併權益內控股的金額會就此作出調整，以反映相關權益的變動，但商譽不會作出調整且不會確認損益。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公平價值及任何保留權益公平價值之總和，及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平價值計算，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平價值，則根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，將被視為就其後入賬而言初次確認之公平價值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資之初步確認成本。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準(續)

(i) 業務合併

本集團應用收購法將業務合併列賬。收購附屬公司的轉讓代價包含轉讓資產、被收購業務前擁有人所產生之負債及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益之公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控股權益。屬現時的擁有權權益並賦予持有人一旦清盤時按比例分佔實體資產淨值的被收購方的非控股權益，按公平值或按分佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的現有擁有權比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方過往於被收購方持有之股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公平值；該等重新計量的任何盈虧均於損益內確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價之公平值其後變動根據香港財務報告準則第9號於損益確認。分類為權益之或然代價不可重新計量，及其其後結付於權益列賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總值低於所收購業務可識別資產淨值的公平值，其差額將直接在損益中確認為議價購買。

(ii) 於附屬公司之擁有權權益變動(控制權並無變動)

不會導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易一即以彼等為擁有人之身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額於權益入賬。出售非控股權益之損益亦於權益入賬。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合基準(續)

(iii) 出售附屬公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，賬面值變動則在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

(iv) 獨立財務報表

在本公司財務狀況表內於附屬公司之投資以成本扣除減值虧損列賬。成本包括直接應佔之投資成本。附屬公司業績由本公司按所收及應收股息基準列賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司之全面收益總額，或倘獨立財務報表內之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對於該等附屬公司之投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司為本集團對其具有重大影響力的實體，而重大影響力即參與被投資公司財務及經營政策決定但不控制該等政策的權力，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資方在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司之投資包括購買時已識別的商譽。於收購聯營公司的擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。

如於聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，只會按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後溢利或虧損於損益確認，而其應佔購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代表聯營公司作出付款。

本集團在各報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於「應佔聯營公司業績」內。

本集團與其聯營公司之間的上下游交易產生的溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟以非相關投資者於聯營公司的權益為限。除非交易能證明所轉讓資產已減值，否則未變現虧損將予對銷。聯營公司的會計政策已於必要時作出變動以確保與本集團採用的政策一致。

於聯營公司權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 合營安排

本集團就所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，其視乎每位投資者的合同權益及義務。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業之權益初步以成本確認，其後經調整以於其他全面收益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損以及變動。本集團於合營企業之投資包括購買時已識別的商譽。於收購合營企業的擁有權權益後，合營企業成本與本集團應佔合營企業可識別資產及負債的公平值淨值之任何差額計入商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等或超過其於該等合營企業的權益(包括任何實質上構成本集團在該等合營企業投資淨額一部份的長期權益)時，本集團並不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於合營企業之權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦須予以對銷。合營企業之會計政策已作必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

2.5 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司執行董事。

2.6 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團實體各自的財務報表所載項目以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣以及本公司的呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新計量的估值日的現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益確認。

所有匯兌盈虧則按淨額基準在損益內呈列為「其他收益及(虧損)淨額」。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有集團實體(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各份財務狀況表呈列的資產及負債乃按報告日期的收市匯率換算；
- 各份損益及其他全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算(除非此平均值並非該等交易日期通行匯率累計影響之合理約數，在此情況下收入及支出將以交易日期之匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

於編製綜合賬目時，換算境外實體任何投資淨額的匯兌差額計入股權擁有人權益。當處置部分或出售境外業務時，原先計入權益的匯兌差額於損益賬重新歸類為出售的部分收益或虧損。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。被置換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益中支銷。

物業、廠房及設備的折舊以直線法計算於估計可使用年期按下述分配其成本至餘值：

酒店物業	20-25年
土地及樓宇	20-40年
機器	5年
汽車	5-10年
傢俬、固定裝置及設備	3-8年
飛機	10年
船舶	10年

資產餘值及可使用年期於各報告日期定期檢討及調整(如適當)。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.11)。

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值釐定，並於損益中「其他收益及(虧損)淨額」確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業

為取得長期租金回報或資本升值或同時取得兩者而持有且並非由本集團佔用的物業分類為投資物業。擬於日後作為投資物業使用的在建或發展中物業及土地使用權分類為投資物業。

投資物業亦計入於根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產及本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初步按其成本計量，並包括收購投資物業直接應佔的相關成本。自建投資物業成本包括材料與直接人工成本，以及將該投資物業建成可作其預期用途的運作狀態直接應佔的其他成本及撥充資本的借款成本。

初步確認後，除非當時無法可靠確定公平值，否則投資物業按公平值列賬。如在建築投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要將按個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團則以其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。

當後續支出可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續支出方會從資產的金額扣除。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益支銷。

投資物業公平值變動或出售於產生期間在損益內確認。

投資物業成為業主佔用物業或開始進一步開發以供銷售，則被重新分類物業、廠房及設備及土地使用權或發展中物業，而就會計而言，其於使用權變動日期的公平值成為其成本。

倘物業、廠房及設備項目因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項目於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重新估值。然而，倘公平值收益抵銷先前之減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益表內確認。

2.9 土地使用權

本集團預先支付款項以取得土地使用權經營租賃(其符合使用權資產的定義)。土地使用權之前期款項入賬列為資產。土地使用權折舊於土地使用權未屆滿期間按直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 無形資產及商譽

(i) 與運動員之合約

個別購入的運動員之合約按歷史成本列示。與運動員之合約的成本初步按收購日期公平值確認，具有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。攤銷按介乎一至五年以直線法計算。

資產攤銷方法及可使用年期於各報告日期檢討並作出調整(如適用)。

(ii) 商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產

業務合併中購入的商標及專利、客戶關係、技術、分銷網絡及其他無形資產按收購日期公平值確認。其具有限可使用年期並於其後按成本減累計攤銷及累計減值虧損入賬。攤銷按該等無形資產為期介乎五至十一年的預計年期以直線法攤銷。

資產攤銷方法及可使用年期於各報告日期檢討並作出調整(如適用)。

(iii) 商譽

業務合併產生之商譽乃於獲得控制權日期(即收購日期)確認為資產。商譽乃按所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額、以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，超過本集團所佔被收購方可識別資產及負債於收購日期之淨公平值的數額計量。

倘於重新評估後，本集團所佔被收購方可識別資產淨值之公平值超過所轉讓代價的公平值、被收購方任何非控股權益的金額、以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公平值之總和，其超出額立即作為議價購買收益於損益中確認。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位並每年進行減值測試(見附註2.11)。

於往後出售之附屬公司，已被資本化的有關商譽金額會被包括用作釐訂出售損益數額之內。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 非金融資產(合同資產除外)的減值

以下資產須進行減值測試：

- 收購附屬公司產生的商譽；
- 其他無形資產；
- 物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 土地使用權；
- 投資物業；及
- 本公司於附屬公司、聯營公司及合營企業的權益

具有無限使用年期的或尚不可使用的商譽及其他無形資產每年均至少進行一次減值測試，而無論其是否有任何減值的跡象。所有其他資產均於該等資產賬面值出現可能無法收回的跡象時進行減值測試。

減值虧損於就資產賬面值超逾其可收回金額的金額即時確認為開支。可收回金額為公平值(反映市場狀況減出售成本)與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及該資產之特定風險之評估。

就減值評估而言，若資產未能產生很大程度上獨立於其他資產的現金流入，則可收回金額乃就獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，若干資產會個別進行減值測試，而若干資產則於現金產生單位層面進行測試。倘可確定合理及一致之分配基準，企業資產會分配至個別現金產生單位，否則將分配至可確定合理及一致之分配基準之最小現金產生單位組合。具體而言，商譽分配至該等預期受惠於相關業務合併所帶來協同效應之現金產生單位，即本集團為內部管理監控商譽之最小單位，且不會大於營運分部。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初步計入商譽賬面值。任何餘下減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可予釐定)。

商譽減值虧損於其後期間不可撥回。若用以釐定資產可收回金額的估計已出現有利變動，就其他資產而言，減值虧損會予以撥回，惟撥回只限於資產的賬面值不超過在並無確認減值虧損情況下而原應釐定的賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會於下一期間撥回。倘若有關中期期間之減值評估僅於該財政年度終結時進行，即使並無確認虧損，或虧損屬輕微，均採用以上相同處理方法。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或屆滿時終止確認。

金融資產

金融資產之分類及初步計量

除並無重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號按交易價格計量之應收貿易賬款外，所有金融資產均按公平值初步計量；如屬並非按公平值經損益入賬的金融資產的情況，則另加收購金融資產直接應佔的交易成本。按公平值經損益入賬的金融資產的交易成本於綜合損益及其他全面收益表支銷。

金融資產分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；
- 按公平值經損益入賬；或
- 按公平值經其他全面收益入賬。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

於損益內確認之金融資產所有相關收入及開支均於「融資成本淨額」或「其他收益及(虧損)淨額」內呈列。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之後續計量

債務投資

按攤銷成本列賬的金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公平值經損益入賬)，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。該等金融資產的利息收入計入損益的融資收入。本集團之應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款以及現金及銀行結餘均屬於此類金融工具。

按公平值經損益入賬的金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公平值經其他全面收益入賬的金融資產乃按公平值經損益入賬分類及計量。後續按公平值經損益入賬，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，需在損益中確認，並於產生期間的綜合損益及其他全面收益表內的「其他收益及(虧損)淨額」列報淨額。該等金融資產之利息收入計入損益中的「融資成本淨額」。

股本投資

股本工具投資分類為按公平值經損益入賬，除非其並非持作買賣，其取決於本集團在初步確認時是否不可撤銷地選擇按公平值經其他全面收益入賬的方式對股本投資進行會計處理。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中的「其他收益及(成本)淨額」。

金融負債及權益

金融負債之分類及計量

本集團之金融負債包括應計建築成本、租賃負債、借款及其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項以及已收按金)。

金融負債(租賃負債以外)按公平值(及(倘適用)就交易成本予以調整)初步計量，除非本集團指定金融負債按公平值經損益入賬則除外。

隨後，金融負債(租賃負債以外)使用實際利率法按攤銷成本計量，惟指定為按公平值經損益入賬的衍生工具除外，其乃按公平值列賬、並於損益內的「其他收益或(虧損)淨額」確認。

所有於損益內呈報之利息相關費用(及(倘適用)工具的公平值變動)均於損益的「融資成本淨額」內入賬。

租賃負債的會計政策載列於附註2.26。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融負債及權益(續)

金融負債之分類及計量(續)

借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回值之間的差額於借款期間以實際利率法在損益確認。

倘貸款融資很有可能部份或全部被提取，則就設立該融資時支付的費用確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至提取發生為止。倘無任何證據顯示該貸款很有可能部份或全部提取，則該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於有關融資期間攤銷。

當合約中規定之責任解除、取消或屆滿時，借款從綜合財務狀況表中剔除。已消除或轉移給另一方之金融負債之賬面值與已支付代價(包括任何已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額在損益中確認。

借款分類為流動負債，除非本集團有無條件權利將負債結算延遲至各報告日期後最少12個月，則屬例外。

可換股債券

可換股債券負債部分的公平值按類似負債的不可換股債券的市場利率釐定。該金額按攤銷成本計量確認為負債，直至債券轉換或到期時終止。餘下所得款項分配至轉換期權。根據嵌入的轉換期權特徵，確認為股東權益或衍生負債。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益或衍生負債組成部分。發行可換股債券所得款項與分配為負債部分(包括可換股債券及衍生金融工具)公平值之差額為將債券轉換為權益之認購期權，乃於權益列為可換股債券儲備。

初始確認後，可換股債券的負債組成部分利用實際利率法按攤銷成本計量。除非獲轉換或到期，否則可換股債券的權益組成部份在初始確認後不重新計量。可換股債券的衍生負債部分以公平值計量，公平值的變動在損益中確認。當轉換債券時，於轉換之時可換股債券之股權部份及負債部分之賬面值撥入股本，作為已發行股份之代價。倘債券被贖回，可換股債券權益儲備直接撥回至保留盈利。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.12 金融工具(續)

金融負債及權益(續)

金融負債之分類及計量(續)

應計建築成及其他應付款項

應計建築成及其他應付款項初步按公平值列賬，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無償債能力或破產時，亦必須可強制執行。

2.13 金融資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用具前瞻性的資料確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)－「預期信貸虧損模式」。屬此新規定範疇內之工具包括按攤銷成本計量之貸款及其他債務種類金融資產及根據香港財務報告準則第15號確認及計量的應收貿易賬款。

於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時，本集團考量更為廣泛的資料，包括過往事件、現時狀況以及可影響有關工具未來現金流量預期可收回性之有理據的預測。

採用該前瞻性方法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險之金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」包括於報告日出現減值的客觀證據之金融資產。

「十二個月預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「存續期預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損之計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期之信貸虧損釐定。

應收貿易賬款

就應收貿易賬款而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損，並於各報告日期根據存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產有效期內任何時候違約的可能性，這些是合同現金流量的預期缺口。在計算預期信貸虧損時，本集團已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗和外部指標的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據攤佔信用風險特點及逾期日數分組。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產

本集團計算其他應收款項的損失準備金等於十二個月的預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險大幅增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，本集團考慮到相關及無須付出過多成本及努力後即可獲得的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗和已知信貸評估的資料得出定量和定性資料以及分析，包括前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 業務、金融或經濟環境的目前或預期不利變動，預期會導致債務人的償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，本集團認為當合約付款逾期超過180日，信貸風險自初步確認起已大幅增長，除非本集團有合理資料另作證明。

儘管如此，倘債務工具於各報告期末被釐定為具有低信貸風險，則本集團假定該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅上升。倘債務工具的違約風險較低，則被釐定為信貸風險偏低，及借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任，而於長期間內經濟及業務狀況的不利變動或會(但不一定會)削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

存續期預期信貸虧損是預計金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

十二個月預期信貸虧損是指因報告日期後十二個月內(如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損部分。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間是本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產減值(續)

按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

(i) 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

信貸減值的金融資產

在各個報告日期，本集團以前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- 本集團根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；及
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

在綜合財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從相關資產的賬面總額中扣除。

(ii) 撤銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷(部份或全部)金融資產的賬面總額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應撤銷的金額。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬。存貨成本以先入先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

2.15 發展中物業

除租賃土地部分按照附註2.26中的使用權資產之會計政策計量外的成本模式，發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值計及預期將變現的最終價值，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定。

物業開發成本主要包括建築成本、有關作其後銷售的發展中物業的土地使用權、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業。

除非發展中物業將不會於正常經營周期內變現，否則將被分類為流動資產。

2.16 持作銷售的已落成物業

除租賃土地部分按照附註2.26中的使用權資產之會計政策的成本模式計量外，於各報告日期仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中的預計售價，減去適用的預計銷售開支而釐定。

2.17 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

現金及現金等值項目不包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.18 合同負債

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，即確認合同負債(見附註2.25)。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益之前收取代價，亦將確認合同負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(見附註2.12)。

就與客戶訂立的單一合約而言，會列報合同資產淨額或合同負債淨額。就多重合同而言，不會按淨額基準列報不相關合同的合同資產及合同負債。

2.19 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.20 永續資本證券

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永續資本證券乃分類為權益的一部份。該等證券初步按其發行日期的公平值確認，而此後並不作重新計量。

2.21 借款成本

就收購、興建或生產合資格資產產生的借款成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指必須經一段長時間處理以作其預定用途或出售的資產。其他借款成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借款成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借款成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借款成本便會停止資本化。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延所得稅。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據於報告日期集團實體經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及適用稅務法規須待詮釋之情況評估報稅表內之金額，並在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就在綜合財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異確認。然而，倘若遞延所得稅來自初步確認一項並非業務合併的交易中所涉及的商譽或資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按報告日期已實施或大致上實施，並預期在相關遞延稅項資產變現或清還遞延稅項負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產將根據上述載列於香港會計準則第12號的一般原則(即根據投資物業可被收回的預計方式)計量。

遞延稅項負債乃按於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟撥回暫時性差異的時間可以由本集團控制且暫時性差異可能不會於可見將來撥回遞延稅項負債則除外。一般而言，本集團不能控制聯營公司暫時性差額的撥回時間，訂有協議賦予本集團權利控制暫時差異的撥回時則除外。

遞延稅項資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時方會確認。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利以將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.23 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至報告日期止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假期責任計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。概無界定供款退休福利計劃項下之已沒收供款可供扣減於未來年度應付的供款。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃（「強積金計劃」），該計劃為一項界定供款退休計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。概無界定供款退休福利計劃項下之已沒收供款可供扣減於未來年度應付的供款。

本集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 應享花紅

花紅付款預期成本於本集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

(iv) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。本集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供離職福利。於報告日期後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.23 僱員福利(續)

(v) 以股份為基礎的付款

本集團經營股權結算購股權計劃，實體收取僱員服務作為本集團股權工具（「購股權」）的代價。就所獲得僱員服務為交換授出購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響。於各報告日期，本集團修訂其有關預期將會按非市場表現及服務條件歸屬的購股權數目的估計。本集團於損益內確認修訂原先估計的影響（如有），並對權益作出相應調整。

購股權獲行使時認購已發行股份的現金收所得款項（扣除任何直接應佔交易成本）計入股本（面值）及股份溢價。

本公司向本集團附屬公司的僱員授出其股本工具的購股權被視為注資。所獲得僱員服務的公平值經參考授出日的公平值計量後在歸屬期內確認，作為增加於附屬公司之投資的承諾，並相應計入權益。

2.24 撥備及或然負債

撥備在本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要有資源流出，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率按預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只可視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不确定事件方可確實。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於未必需要經濟資源流出，或責任金額未能可靠計量而不予確認。

或然負債不予確認，但在綜合財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 收益確認

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

本集團分五個步驟釐定是否確認收入：

1. 識別與客戶的合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當(或隨著)履約責任履行時確認收入

在所有情況下，合約的總交易價格按照其個別售價分配至不同履約責任。倘個別售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。合約的交易價格不包括任何代表第三方收取的金額。

當(或隨著)本集團通過將承諾商品或服務轉讓予客戶而履行履約責任時，收入以某一時點確認或某一時段確認。

本集團未來收益及其他收入之確認政策的詳情載列如下：

(i) 物業銷售

收益於資產控制權轉移予客戶時確認。資產控制權是在一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘本集團在履約過程中符合下列條件，資產控制權乃在一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 本集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權在一段時間內轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 收益確認(續)

(i) 物業銷售(續)

就本集團因合約原因不可作其他用途之物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成之履約部份向客戶收取付款，則本集團將按計量進度之輸入法隨達成履約責任之時間而確認收入(即迄今產生的成本與總預算成本作比較，其顯示本集團的履約情況)。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之間的期限超過一年的合約，交易價格會就重大融資部分的影響作出調整。

將物業交付予客戶前從買方收取的訂金及分期供款為合同負債。

對於在某時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收益於客戶獲得已完工物業的實物所有權或合法所有權，且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 酒店業務收入

酒店業務收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 物業管理

物業管理所產生的收益於提供服務的會計期按直線法於合約期內確認。本集團就每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團透過向客戶轉移服務而完成的履約價值的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

向非業主提供的交付前及顧問服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供施工現場管理、示範單位及物業銷售場地管理及顧問服務，以及向其他物業管理公司提供的物業管理顧問服務，當中乃根據預先釐定價格所提供的實際服務水平收費，而收入於提供該等服務時確認。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 收益確認(續)

(v) 餐飲收入

餐廳業務的收益於向客戶送達或提供並獲客戶接收食物和飲料或提供服務時確認。

(vi) 航租運費收入

航租運費收入會入賬為經營租賃，並於各項期租合約期間以直線法確認。

(vii) 客運代理服務

客運代理服務收益於船隻離開碼頭時按代理費淨額確認。

(viii) 貨物銷售

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括義齒。貨物銷售收入於產品交付予客戶時進行確認。

(ix) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。以攤銷成本計量的金融資產不發生信貸減值，則將實際利率應用於該資產的賬面總額。對於信貸減損的金融資產，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總額減去預期信貸虧損撥備)。

2.26 租賃

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人

本集團於合約開始會考慮該合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為一份合約或合約的一部分賦予他人在一段時間內使用已識別資產(相關資產)的權力，以換取代價。為符合此定義，本集團評估合約是否符合以下三項關鍵評估因素：

- 合約是否包含已識別資產，即該資產在合約中可明確識別，或在資產可供本集團使用時以隱含指定方式識別；
- 本集團有權在整個使用期內取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，並認為其權利符合合約界定範圍；及
- 本集團有權在整個使用期內指定已識別資產的用途。本集團評估其是否有權指定該資產在整個使用期內的使用方式及目的。

對於包含租賃部分及一個或以上額外租賃或非租賃部分的合約，本集團按相對獨立價格將合約中訂明的代價分配至各租賃及非租賃部分。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.26 租賃(續)

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括租賃負債的初始計量、本集團產生的任何初始直接成本、租賃結束時拆除及移除相關資產的任何估計成本及於租賃開始日期前作出的任何租賃付款(扣除任何已收租賃獎勵)。

除符合投資物業定義的該等使用權資產外，本集團按直線基準於租賃開始日期至使用權資產的使用年期結束或租期結束(以較早者為準)期間就使用權資產計提折舊，除非本集團合理確定於租期結束時可獲得所有權則別論。本集團亦於出現減值跡象時評估使用權資產(除符合投資物業定義的該等外)的減值。該等符合投資物業定義的使用權資產隨後根據本集團會計政策按公平值計量。

於租賃開始日期，本集團按該日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並使用租賃中的隱含利率，或(倘該利率不可釐定)本集團的增額借貸利率進行貼現。

計量租賃負債時計入的租賃款項包括固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃獎勵、按指數或價格計量的可變款項及根據餘下價值保證應付的預期金額。倘租期反映本集團選擇終止租賃，則租賃款項亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價及終止租賃的罰金。

於初始計量後，負債將按已付租賃款項減少，並按租賃負債的利息成本增加。為反映任何重新評估或租賃修訂，或倘實質固定款項出現變動，負債需要重新計量。並不取決於指數或價格的可變租賃款項於觸發付款的事件或情況發生期間確認為開支。

於重新計量租賃時，相應調整於使用權資產中反映，或於使用權資產已減至零時在損益中反映。

本集團已選擇採用可行權宜方法將短期租賃及低價值資產租賃入賬。本集團並無確認使用權資產及租賃負債，而按直線法於租期內在損益中將該等租賃的相關付款確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括信息技術設備及小型辦公室設備。

於綜合財務狀況表，不符合投資物業的定義的使用權資產已於非流動資產下「使用權資產」呈列。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈示。租賃土地的預付租金於非流動資產下呈列為「土地使用權」。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.26 租賃(續)

(a) 租賃的定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人的租賃的計量及確認(續)

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值之調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。本集團分租其若干物業，而分租合約分類為經營租賃。

本集團亦從其投資物業之經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內按直線基準確認。

2.27 股息分派

分派予本公司擁有人之股息於本公司股東或董事會(如適用)批准期間，在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

2.28 財務擔保負債

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失的合約。

當本集團發出財務擔保時，擔保的公平值初步於「其他應付款項」確認為遞延收入。財務擔保的公平值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。就發出擔保時已收或應收代價而言，代價乃根據本集團有關資產類別適用的政策確認。若並無已收或應收代價，於初步確認遞延收入時的即時開支會於損益確認為。

隨後，財務擔保以按照附註2.13所載香港財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損釐定的金額與初步確認的金額(如適當，扣除擔保期內已確認的收入金額)兩者之間的較高者計量。

2.29 政府補助金

倘有合理保證可收到政府補助金且本集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助金方會按公平值確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。

與收入有關的政府補助金合計列示於綜合損益及其他全面收益表內「其他收益及(虧損)淨額」。

綜合財務報表附註

2. 重大會計政策概要(續)

2.30 關連人士

就該等綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

(a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 該人士為實體且符合以下任何條件：

- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司；
- (ii) 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體屬本集團或與本集團有關連的實體(倘本集團本身為此類計劃)為僱員利益設立的離職後福利計劃且贊助僱主亦與本集團有關連；
- (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的經修訂準則及經修訂概念框架，其與本集團業務相關並就二零二零年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義

香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」

該修訂收窄及釐清業務的定義，旨在協助實體釐定交易是否作為業務合併或資產收購入賬。

該修訂：

- 釐清業務被視為所收購的一系列活動及資產，則必須包括至少一項投入及一個實質性過程，且兩者共同對創造產出的能力有重大貢獻。該修訂本提供指引並舉例說明，以幫助實體評估是否已獲得一個實質性過程；
- 集中說明向客戶提供的貨品及服務以及移除對降低成本能力的引述，以收緊業務及產出的定義；
- 增加一項可選擇的集中測試，容許以簡化方式評估所收購的一系列活動及資產是否並非一項業務；及
- 移除對市場參與者是否有能力替換任何缺失的投入或過程並繼續產生產出的評估。

應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)「利率基準改革」

該等修訂提供若干暫時性補救措施，以應對銀行間同業借貸利率(「銀行間同業借貸利率」)改革(「改革」)所帶來不確定性的潛在影響。

此外，該等修訂要求實體向投資者提供受不確定性直接影響的對沖關係的其他資料。

應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大性之定義」

有關修訂釐清重大的定義，說明「倘遺漏、錯誤陳述或模糊某資料，可合理地預期影響對提供某一特定申報實體財務資料的通用財務報表主要使用者基於該等財務報表所作的決定，該等資料即屬重大」。重大程度取決於資料的性質或程度，或兩者均為取決因素。

該等修訂亦：

- 在考慮重大程度時引進模糊資料概念，並提供若干可能導致重大資料模糊的情況的例子；
- 在重大的定義中以「可合理地預期影響」取代「可影響」的閾值，以釐清重大性評估須考慮何謂可合理地預期影響主要使用者所作出的經濟決定；及
- 釐清重大性評估將須考慮向通用財務報表主要使用者(即依賴通用財務報表取得大部分所需財務資料的現有及潛在投資者、貸款人及其他債權人)提供的資料。

應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

綜合財務報表附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於此等綜合財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之新訂及經修訂準則如下：

	於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
--	---------------------------

香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關之租金寬減	二零二零年六月一日
香港財務報告準則第9號、香港會計 準則第39號、香港財務報告準則 第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2期	二零二一年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—達至擬定用途前之 所得款項	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之 年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資	待釐定

董事預計，所有規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括按公平值經損益入賬的金融資產、應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘、受限制現金、應計建築成本、其他應付款項、租賃負債、金融衍生工具及借款。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

4.1 財務風險因素

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及借款提供營運資金。倘本集團的現金流量預測出現重大不利變動，本集團亦有替代計劃以監察流動資金風險。

本集團的管理層在董事會監督下進行風險管理。本集團的管理層識別、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事會提供整體風險管理的指導。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

市場風險

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，惟以其他貨幣計值的借款除外。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於各自報告日期的賬面值如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貨幣資產		
美元	5,940,094	6,049,293
港元	2,789,028	338,543
歐元	172,018	377,702
	8,901,140	6,765,538
貨幣負債		
美元	70,954,775	58,827,932
港元	2,493,072	1,265,318
	73,447,847	60,093,250

下表列示人民幣兌相關外幣出現5%變動之敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值／貶值5%，則對年度稅後損益淨額的增加／(減少)影響如下：

	二零二零年		二零一九年			
	敏感度比率	損益及權益		敏感度比率	損益及權益	
		% 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元		% 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元
美元	5%	3,424,034	5%	2,729,259		
港元	5%	93,237	5%	50,571		
歐元	5%	(780)	5%	(695)		

年內之外匯風險取決於海外交易量。然而，上述分析乃主要因換算以美元及港元計值之按公平值經損益入賬的金融資產、現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款、應收賬款、按金及其他應收款項以及借款所產生之淨外匯收益／虧損。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

市場風險(續)

利率風險

本集團的計息資產及負債主要為受限制現金、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘、若干銀行及其他借款、優先票據及可換股債券。按浮動利率計息的受限制現金、長期及短期銀行存款、現金及銀行結餘以及若干銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的優先票據、若干銀行及其他借款、可換股債券及租賃負債則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘資產及負債利率上升／下跌100(二零一九年：100)個基點而所有可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後溢利將分別減少／增加人民幣95,301,000元(二零一九年：減少／增加人民幣109,332,000元)。大部分利息開支將撥充資本，乃由於興建物業直接產生的有關利息開支所致。

價格風險

本集團就本集團若干分類為按公平值經損益入賬的金融資產的上市股本證券面臨股本證券價格風險。本集團密切監察價格波動及評估其對本集團綜合財務報表之影響。

倘上市股本證券的價格上升／下降5%(二零一九年：5%)，截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少約人民幣114,389,000元(二零一九年：人民幣9,679,000元)。

信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任及對本集團造成財務虧損的風險。本集團所面對的信貸風險主要來自於其日常業務過程中向客戶授出及來自其投資活動的信貸。

本集團的信貸風險主要由應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)、受限制現金、長期及短期銀行存款及現金及銀行結餘產生。本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。就對買家選擇銀行按揭支付的在建物業而言，本集團通常就買家為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收買家的保證金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價下降超過已收到的買家保證金，否則本集團可能不會在銷售此類物業時承受損失。因此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低。此外，本集團定期審查每項個別的貿易應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充分的減值損失。由於風險分散至多個對手及買家，本集團並無重大集中信貸風險。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證以擔保該等買家將會履行還款責任。該等擔保的詳情於附註39披露。本年度並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因對方任何不履約的行為而產生虧損。

由於交易對手為位於中國之國有銀行或具高信貸評級之銀行，故長期銀行存款、短期銀行存款、受限制現金及現金及銀行結餘之信貸風險有限。

就按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、其他按金、非金融機構借款之受限制存款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄及過往經驗，對按金及其他應收款項的可收回程度作個別評估。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻信息。

以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致個別業主或借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化

本集團將該等應收款項分為四類用以分別反映其信貸風險，虧損撥備率亦以該等類別分別釐定。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

應收賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，其允許對所有應收賬款採用整個存續期的預期虧損撥備。

為計量應收賬款的預期信貸虧損，應收賬款已按照共同信貸風險特徵及逾期日數歸類。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬款並無集中信貸風險，乃由於本集團擁有大量客戶。應收賬款信貸虧損按個別及集體基準評估。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的貿易應收賬款虧損撥備按下列方式釐定，下列預期信貸虧損撥備亦包括前瞻性資料。

應收賬款	現時	逾期超過180日		總計
		逾期超過180日	逾期超過1年	
二零二零年				
預期虧損比率	0.1%-0.5%	1%-5%	10%-100%	
賬面總值(附註24(a))(人民幣千元)	1,620,525	241,848	315,438	2,177,811
虧損撥備(附註24(a))(人民幣千元)	4,554	4,781	48,665	58,000

應收賬款	現時	逾期超過180日		總計
		逾期超過180日	逾期超過1年	
二零一九年				
預期虧損比率	0.1%-0.5%	1%-5%	10%-60%	
賬面總值(附註24(a))(人民幣千元)	932,097	293,499	119,926	1,345,522
虧損撥備(附註24(a))(人民幣千元)	1,082	13,770	57,620	72,472

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)

就按攤銷成本計量的金融資產(包括其他應收款項、其他按金、非金融機構借款之受限制存款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項)而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄及過往經驗，對按金及其他應收款項的可收回程度作個別評估。按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)按個別及集體基準進行評估。

本集團預期信貸虧損模式的相關假設概述如下：

類別	本集團針對各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎
正常	客戶違約風險很低且有能力履約	未來十二個月的預期虧損。對於預期存續期為少於十二個月的資產，預期虧損基於整個存續期計量。
關注	應收款項的信貸風險顯著增加，倘本金和／或利息還款逾期超過180天，則假設信貸風險顯著增加	存續期預期虧損
不良	本金和／或利息還款逾期超過365天	存續期預期虧損
撇銷	本金和／或利息還款逾期超過3年且合理預計不能收回	撇銷資產

本集團通過及時的提供預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。在計算預期信貸虧損時，本集團以各類應收款項的歷史虧損率為基礎，並且通過前瞻性的宏觀資料對該比率進行調整。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團的其他應收款項、其他按金、非金融機構借款之受限制存款、應收合營企業、聯營公司及附屬公司非控股權益款項計提信貸虧損撥備如下：

二零二零年

本公司內部信貸評估	確認預期			賬面值 (扣除減值 撥備)	
	預期信貸 虧損比率	信貸虧損撥備 的基礎	違約時的 估計賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	人民幣千元
正常	1-10%	12個月 預期虧損	40,751,249	(1,098,335)	39,652,914
關注	10%-20%	存續期 預期虧損	213,095	(42,619)	170,476
不良	30%-50%	存續期 預期虧損	1,083,123	(786,966)	296,157
總計			42,047,467	(1,927,920)	40,119,547

二零一九年

本公司內部信貸評估	確認預期			賬面值 (扣除減值 撥備)	
	預期信貸 虧損比率	信貸虧損撥備 的基礎	違約時的 估計賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	人民幣千元
正常	1-10%	12個月 預期虧損	25,453,753	(799,919)	24,653,834
不良	30%-50%	存續期 預期虧損	1,378,543	(269,775)	1,108,768
總計			26,832,296	(1,069,694)	25,762,602

本年使用的估值工具和假設未發生重大變化。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款及其他預繳稅項)(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日就應收賬款及其他應收款項(不包括預付款及其他預繳稅項)計提的虧損撥備率與年初撥備率的對賬如下：

	正常 人民幣千元	關注 人民幣千元	不良 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日的年初虧損撥備	548,215	6,662	204,817	759,694
轉撥至關注及不良的個別金融資產	(102,407)	—	102,407	—
年內於損益確認的虧損撥備	354,111	—	74,957	429,068
撇銷	—	(6,662)	(112,406)	(119,068)
於二零一九年十二月三十一日及 於二零二零年一月一日的年末 虧損撥備	799,919	—	269,775	1,069,694
轉撥至關注及不良的個別金融資產	(58,722)	—	58,722	—
年內於損益確認的虧損撥備	357,138	42,619	458,469	858,226
於二零二零年十二月三十一日的年末 虧損撥備	1,098,335	42,619	786,966	1,927,920

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

信貸風險(續)

應收賬款及其他應收款項(不包括預付款及其他預繳稅項)(續)

	按金及其他 應收款項 (不包括 預付款項及 應收賬款 人民幣千元)	其他預繳稅項 人民幣千元)	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日的年末虧損撥備	23,470	759,694	783,164
年內於損益確認的虧損撥備(附註8)	49,002	429,068	478,070
撇銷	–	(119,068)	(119,068)
於二零一九年十二月三十一日及			
於二零二零年一月一日的年末虧損撥備	72,472	1,069,694	1,142,166
年內於損益確認的虧損撥備(附註8)	18,227	858,226	876,453
撇銷	(32,699)	–	(32,699)
於二零二零年十二月三十一日的年末虧損撥備	58,000	1,927,920	1,985,920

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

流動資金風險

管理層致力維持足夠現金及銀行結餘或透過備有充足的可供動用融資金額(包括銷售物業所得款項、短期及長期銀行及其他借款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，本集團透過維持充足的現金及銀行結餘以維持資金方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持資金方面的靈活性。

為配合本集團業務迅速擴展，本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度籌集巨額借款。於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款總額維持在人民幣121,470,959,000元(二零一九年：人民幣117,195,552,000元)。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，為妥為管理本集團的流動資金風險及資本結構，本集團已發行數批優先票據，本金總額為人民幣22,016,058,000元(二零一九年：人民幣20,872,250,000元)。

除上述近期發展外，本集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量造成的潛在影響。該等方案包括土地儲備投資控制權、調整項目發展時間表以應對地方房地產市場環境變動、實施成本控制措施、以更靈活的定價促銷、物色夥伴發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。本集團將根據其對相關未來成本及利益的評估尋求該等選擇。

除上述活動及計劃外，本公司董事認為本集團的流動資金風險在控制範圍內。本公司董事已審閱本集團自二零二零年十二月三十一日起計十二個月的營運資金預測，並認為本集團將有充足營運資金以在報告日期起計未來十二個月內到期時履行其財務責任。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

流動資金風險(續)

下表分析本集團金融負債按相關到期組別根據於報告日期至合約到期日之餘下期間進行之分析。下表所披露金額為合約未貼現現金流量。

	按要求 或一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日					
應計建築成本	18,593,833	—	—	—	18,593,833
借款	31,374,990	76,214,984	33,450,950	1,697,535	142,738,459
其他應付款項	24,260,845	19,768	—	—	24,280,613
租賃負債	137,953	104,460	204,977	272,251	719,641
	74,367,621	76,339,212	33,655,927	1,969,786	186,332,546
已發出財務擔保：					
最高擔保金額(附註39)	27,272,582	—	—	—	27,272,582
於二零一九年十二月三十一日					
應計建築成本	14,494,060	—	—	—	14,494,060
借款	41,779,534	33,132,489	66,036,584	3,153,779	144,102,386
其他應付款項	27,011,322	10,248	—	—	27,021,570
租賃負債	241,716	200,618	502,587	1,045,943	1,990,864
	83,526,632	33,343,355	66,539,171	4,199,722	187,608,880
已發出財務擔保：					
最高擔保金額(附註39)	32,816,544	—	—	—	32,816,544

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能夠以持續經營方式營運，為股東爭取回報及為其他持份者爭取利益，維持最佳資本結構以降低資金成本。

本公司的董事定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。本公司董事根據建議之年度預算，考慮資金成本及與各類別資本有關之風險。本公司董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

與其他同業機構相同，本集團以資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總值計算。債務淨額為借款總額(包括綜合財務狀況表所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制現金。總資本為權益(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
借款總額(附註31)	121,470,959	117,195,552
減：現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款(附註28) 及受限制現金(附註27)	(47,113,220)	(36,978,038)
債務淨額	74,357,739	80,217,514
權益總值	78,719,374	55,706,573
資產負債比率	94.46%	144.00%

由於年內溢利增加以及發行永續資本證券，令二零二零年的資產負債比率低於二零一九年。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之金融工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出以及不使用重大不可觀察輸入數據)觀察的資產或負債輸入數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債重大輸入數據(第3層)。

下表呈列本集團按公平值計量的金融資產及金融負債：

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	2,421,118	2,692,525	5,593,857	10,707,500
負債				
衍生金融工具	—	—	27,450	27,450
於二零一九年十二月三十一日				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產	258,114	1,209,339	6,382,938	7,850,391
負債				
衍生金融工具	—	—	82,807	82,807

於截至二零二零年十二月三十一日止年度概無轉入或轉出自第3層。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，第3層內為數人民幣199,131,000元的按公平值經損益入賬的金融資產(與投資於汽車業務的股權基金投資相關)已轉入第1層。

應收賬款及其他應收款項的面值減減值撥備，以及應計建築成本及其他應付款項面值與其公平值相若，此乃由於到期日較短所致。就披露而言，金融負債公平值乃透過將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而估計得出。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(i) 第1層金融工具

於活躍市場上買賣的金融工具的公平值根據報告日期所報的市價計算。活躍市場乃指可輕易地及定期從交易所以、經銷商、經紀人、行業集團、報價服務或監管機構取得報價之市場，而有關報價代表真實及定期出現之公平市場交易。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買盤價。該等工具計入第1層。

(ii) 第2層金融工具

於二零二零年十二月三十一日，第2層的非上市債務證券的公平值為人民幣2,692,525,000元，是根據報價市場莊家確定。於二零一九年十二月三十一日，第2層的非上市管理基金的公平值為人民幣1,209,339,000元，是根據金融機構相關投資的公平值確定的此等投資的資產淨值確定。按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益人民幣326,136,000元(二零一九年：人民幣57,489,000元)已計入截至二零二零年十二月三十一日止年度損益的「其他收益及(虧損)淨額」中。

(iii) 第3層金融工具

有關第3層金融工具公平值計量的資料

下表呈列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度第3層金融資產的變動：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	6,382,938	6,636,349
添置	43,113	246,132
終止確認	(97,713)	(1,904,427)
於損益確認的公平值(虧損)/收益淨額	(731,934)	1,404,884
匯兌調整	(2,547)	-
於十二月三十一日	5,593,857	6,382,938

截至二零二零年十二月三十一日止年度的增加主要為中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位。截至二零二零年十二月三十一日止年度的出售為中國物業發展及其他業務的非上市投資基金單位。

對於按公平值經損益入賬的金融資產而言，按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損淨額為人民幣731,934,000元(二零一九年：公平值收益人民幣1,404,884,000元)，計入截至二零二零年十二月三十一日止年度損益的「其他收益及(虧損)淨額」。就金融衍生工具而言，截至二零二零年十二月三十一日止年度的金融衍生工具的公平值收益為人民幣52,838,000元(二零一九年：公平值虧損人民幣82,191,000元)已計入綜合損益及其他全面收益表。金融衍生工具的資料詳情於附註33披露。

綜合財務報表附註

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(iii) 第3層金融工具(續)

有關第3層金融工具公平值計量的資料(續)

金融工具的公平值乃使用市場法模式釐定。按公平值經損益入賬的金融資產及金融衍生工具的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

金融工具	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與 公平值的敏感度關係
按公平值經損益 入賬的金融資產	市場法	市賬率 (二零一九年： 市賬率)	0.5至4.1 (二零一九年： 0.66至2.75)	市賬率(二零一九年：市賬率) 上升／(下跌)
		基於缺乏市銷性的折讓 (二零一九年：基於 缺乏市銷性的折讓)	20% (二零一九年： 20%)	折讓率上升／(下跌)導致 公平值上升／(下跌)
金融衍生工具	二項期權 定價模式	預期波幅 (二零一九年： 預期波幅)	43.85%至45.90% (二零一九年： 50.4%至56.07%)	預期波幅上升／(下跌)導致 公平值上升／(下跌)

基於缺乏市銷性的折讓指本集團所釐定的市場參與者對投資項目給予定價時考慮的溢價及折讓金額。

由於一項或以上重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，該等工具的公平值計量分類至第3層。有關本集團投資物業的公平值計量詳情已於綜合財務報表附註17披露。

本集團金融工具的賬面值按攤銷成本列賬，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，與其於二零二零年及二零一九年十二月三十一日公平值並無重大差異：

	二零二零年		二零一九年		
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	
借款： －優先票據(附註31(a))		68,324,036	73,377,953	56,418,863	56,416,773

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無任何涉及對銷、可強制執行總淨額結算安排及類似協議的金融資產／負債。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷

5.1 不確定性的主要估計

編製綜合財務報表時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。本集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

(i) 投資物業的公允值

投資物業(包括已落成投資物業及在建投資物業)按公允值於綜合財務狀況表列賬，而公允值之變動於損益確認。本集團至少每年取得獨立估值。於作出判斷時，將考慮主要基於報告日期的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及適用資本化比率所作出的假設。主觀輸入數據假設的變動可能會對公允值估計構成重大影響。用作釐定本集團物業組合公允值的主要假設於綜合財務報表附註17載列。

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業的公允值總值人民幣34,524,400,000元(二零一九年：人民幣35,309,000,000元)乃按獨立專業估值師所進行的估值計算。

(ii) 發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可收回金額(根據該等物業之可變現淨值釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及已承諾合約及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零二零年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就發展中物業及持作銷售的已落成物業作出撥備人民幣3,320,627,000元(二零一九年：人民幣1,499,464,000元)。

(iii) 擬發展項目預付款項撥備及收購土地按金

本集團根據收購土地按金及擬發展項目預付款項之可收回金額評估其賬面值，而可收回金額乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零二零年十二月三十一日，擬發展項目預付款項及收購土地按金的賬面值分別為人民幣25,004,121,000元(二零一九年：人民幣23,782,080,000元)及人民幣18,204,746,000元(二零一九年：人民幣19,891,354,000元)。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷(續)

5.1 不確定性的主要估計(續)

(iv) 非金融資產(商譽除外)減值

於報告日期，本集團評估所有非金融資產(商譽以外)是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面金額時，其他非金融資產會進行減值測試。當資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的賬面金額超過其可收回金額(即其公平價值減出售成本和使用價值兩者中的較大者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據按公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層必需估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。

於二零二零年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就物業、廠房及設備以及土地使用權、於聯營公司之投資及無形資產(商譽除外)分別作出撥備人民幣149,316,000元(二零一九年：人民幣149,316,000元)、人民幣20,461,000元(二零一九年：人民幣20,461,000元)、人民幣658,685,000元(二零一九年：人民幣658,685,000元)及人民幣473,361,000元(二零一九年：人民幣473,361,000元)。

(v) 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

本集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須對中國附屬公司的未分派盈利作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終決定並不能確定。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

遞延稅項負債並無就以股息形式匯返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。倘該等中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息形式匯返及分派，則遞延所得稅開支及遞延稅項負債將以相同金額約人民幣1,270,162,000元(二零一九年：人民幣1,205,465,000元)增加。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。其真實使用的結果可能不同。

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未就大部分物業發展項目與中國任何地方稅務機關落實若干土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出判斷以釐定土地增值之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷(續)

5.1 不確定性的主要估計(續)

(vi) 無形資產－與多名運動員之合約

個別購入的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併過程中收購之無形資產的成本為於收購當日的公允值。

根據各有關運動員之合約，無形資產之經濟年期介乎一至五年。此等資料乃按個別運動員基準每年檢討，以釐定是否有減值跡象。於報告日期釐定無形資產應否減值時，將考慮運動員會否為球隊之活躍隊員等因素，以及球會將參與之聯賽評估而定。

於二零二零年十二月三十一日，無形資產的賬面值為人民幣316,841,000元(二零一九年：人民幣280,829,000元)。

(vii) 應收貿易賬款及其他應收款項減值撥備

根據香港財務報告準則第9號，本集團按照與違約風險有關的假設及預期虧損率對涉及預期信貸虧損的項目作出撥備(包括應收貿易賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項))。誠如附註2.13所述，於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。於二零二零年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的賬面總值分別為人民幣42,239,358,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣1,985,920,000元)(二零一九年：人民幣27,035,652,000元(扣除預期信貸虧損撥備人民幣1,142,166,000元))。

倘實際未來現金流量不同於預期，有關差額將影響於香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損範疇內之貿易應收賬款及其他項目的賬面值及估計發生變動期間之信貸虧損。

(viii) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否蒙受任何減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值釐定，其需使用假設。減值評估及主要假設的詳情於附註21(a)披露。

(ix) 金融工具公平值計量

於二零二零年十二月三十一日，按公平值經損益入賬的金融資產人民幣5,593,857,000元(二零一九年：人民幣6,382,938,000元)按公平值計量，而公平值根據使用估值技術的不可觀察輸入數據釐定。在釐定相關估值技術及其相關輸入數據時需要作出判斷和估計。與該等因素有關的假設變動可能會影響該等工具的呈報公平值。有關金融資產公平值計量進一步披露，請參見附註4.3。

(x) 聯營公司及合營企業的減值

當有事件發生或情況改變等蹟象顯示於聯營公司或合營企業之投資的賬面值不可收回時考慮是否減值。投資的可收回數額根據管理層對聯營公司或合營企業的財務狀況、過往及預期未來表現等作出判斷而評定。估算該等投資的最終可收回性需要相當程度的判斷。

於二零二零年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就於聯營公司之投資作出撥備人民幣658,685,000元(二零一九年：人民幣658,685,000元)。於聯營公司及合營企業之投資的賬面值分別為人民幣13,817,340,000元及人民幣18,386,366,000元(二零一九年：人民幣11,918,789,000元及人民幣14,092,325,000元)。

綜合財務報表附註

5. 重大會計估計及判斷(續)

5.2 重大會計判斷

(i) 物業銷售的收益確認

當本集團根據銷售合約的履約並無產生對本集團具有替代用途的資產且本集團就迄今已完成的履約擁有可執行的支付權利時，則確認銷售物業的收益；否則，收益在買家取得已落成物業的控制權之時確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此本集團並不能將該物業單位用於其他用途。然而，本集團是否擁有可執行的支付權利，取決於銷售合約的條款和適用於該合約的適用法例詮釋。有關決定須作出重大判斷。關於銷售合約的合格收款權，本集團獲得了法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約分類為擁有可執行的支付權利(迄今已履約部分)及沒有可執行的支付權利。

本集團在報告日根據已完成履約責任的進度在一段時間內確認物業開發收益。此步驟乃根據截至報告日期的合約成本佔合約內各項物業的總估計成本計量基於本集團為完成履約責任所作的付出或預算投入。本集團根據物業類別、總建築面積及可銷售面積計量所分配的成本。就釐定總估計成本的完整性及於報告日期已完成履約責任進度的準確性而言，須進行重大會計判斷及估計。本集團設有標準的成本預算及估計完工程序，據此管理層審閱履約責任的進程及執行情況。此程序的其中一個環節是管理層會審閱包括但不限於達成時間表時的成本。未來期間成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。於作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承建商及(如適用)測量師的工作。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度隨時間確認的物業銷售為人民幣2,819,415,000元(二零一九年：人民幣2,011,751,000元)(附註6)。

(ii) 按公允值經損益入賬的金融資產的分類

誠如附註20所述，儘管本公司於該被投資方擁有21.98%實際股權，於非上市實體的投資被列為按公允值經損益入賬的金融資產。本集團有權委任被投資方董事會七名董事其中一名董事。在作出判斷時，本公司董事認為被投資方的多數擁有權集中於一名主要股東，其可透過簡單多數投票權而毋須理會本集團的意見的情況下經營被投資方並指揮投資方日常投資活動的所有相關融資及營運決定，因而得出其不足以對該被投資方的相關活動行使足夠重大影響力或參與其營運。因此，被投資方分類為按公允值經損益入賬的金融資產。

(iii) 業務合併及對佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)的控制權

本集團於二零一九年十一月起對佳兆業健康集團有實際控制權，自該時起，本集團於佳兆業健康集團供股發行完成當日的佳兆業健康集團42.89%權益(二零一九年：42.89%)入賬為並合併至本集團綜合財務報表作為附屬公司。本公司董事已根據本集團是否單方面有實際能力指示佳兆業健康集團相關活動，評估本集團是否對佳兆業健康集團有控制權。在作出判斷本集團對佳兆業健康集團有控制權的結論時所採納的關鍵判斷為：本集團持有可在佳兆業健康集團的股東大會上行使的大多數投票權，且概無其他單一股東直接或間接持有的控制權高於本集團所持有者；其他非控股權益的持股份量分散，而所有其他股東聯合投票反對本集團的機會甚微；及本集團已有效控制佳兆業健康集團董事會的大多數。

綜合財務報表附註

6. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績的計量評估各單一營運分部的表現。金融衍生工具公平值收益／(虧損)、按公平值經損益入賬的金融資產公平值(虧損)／收益淨額、購回優先票據虧損／(收益)淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅開支並無計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業開發、物業投資、物業管理服務、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務的表現，並視該等分部為可申報分部。截至二零二零年十二月三十一日止年度，健康業務對本集團而言視為重大，因而作為單一分部呈列。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業銷售	51,194,413	43,848,644
租金收入	543,704	455,728
物業管理服務	1,349,154	912,299
酒店及餐飲業務	263,415	276,862
戲院、百貨店及文化中心業務	158,185	664,433
水路客貨運業務	424,371	869,842
健康業務	490,999	223,532
其他	1,345,940	770,345
	55,770,181	48,021,685

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他資料：										
折舊										
-物業、廠房及設備(附註7及15)	66,298	7,248	3,791	24,029	10,239	62,638	8,317	5,809	7,718	196,087
-使用權資產(附註7及16)	61,846	9,610	2,089	8,729	6,060	5,263	1,838	44,425	(7,983)	131,877
無形資產攤銷(附註7及21)	-	-	2,507	-	268,126	-	44,793	3,729	-	319,155
土地使用權折舊(附註7及18)	8,515	-	-	9,891	1,224	-	737	-	-	20,367
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業(附註8)	2,578,917	-	-	-	-	-	-	-	-	2,578,917
撇減應收賬款及其他應收款項 (附註8)	476,510	-	-	-	-	-	-	-	-	476,510
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心業務 人民幣千元	水路 客貨運業務 人民幣千元	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產 未分配	862,743,144	43,746,564	7,464,778	3,909,126	10,849,454	30,103,753	9,703,569	161,868,564	(832,182,754)	298,206,198 11,692,361
資產總值										309,898,559
分部負債 未分配	644,520,805	4,030,193	4,726,775	3,327,312	12,347,955	22,619,296	5,683,350	136,677,415	(755,128,110)	78,804,991 152,374,194
負債總值										231,179,185
其他資料：										
資本開支(附註15、16、17、18及21)	153,652	1,329,052	5,897	332,053	320,667	269,568	206,408	400,243	-	3,018,140
於聯營公司之投資	2,738,493	-	14,700	-	-	-	-	235,406	-	2,988,599
於合營企業之投資(附註19(b))	2,701,195	-	-	-	-	-	-	50,000	-	2,751,195

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	百貨店及 文化中心業務	水客貨運 業務	健康業務	其他	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

其他資料：

折舊

-物業、廠房及設備 (附註7及15)	80,056	4,463	6,582	25,110	7,106	43,055	7,212	15,280	827	189,691
-使用權資產(附註7及16)	52,559	6,043	2,020	7,938	11,859	4,547	-	97,915	-	182,881
無形資產攤銷(附註7及21)	-	-	819	-	251,021	-	91,050	-	-	342,890
土地使用權折舊(附註7及18)	8,515	-	-	7,898	1,745	-	-	-	-	18,158
出售投資物業虧損(附註8)	-	193,825	-	-	-	-	-	-	-	193,825
出售收購土地按金虧損(附註8)	40,753	-	-	-	-	-	-	-	-	40,753
終止確認於聯營公司之權益虧損 (附註8及19(a))	252,016	-	-	-	-	-	-	-	-	252,016
商譽減值虧損(附註8及21)	-	-	-	-	-	-	203,931	-	-	203,931
無形資產減值虧損(附註8及21)	-	-	-	-	-	-	473,361	-	-	473,361
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業(附註8)	367,737	-	-	-	-	-	-	-	-	367,737
撇銷無形資產(附註8及21)	-	-	-	-	22,230	-	-	-	-	22,230
撇減應收賬款及其他應收款項 (附註8)	195,500	-	566	-	-	79,185	-	-	-	275,251

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	百貨店及 文化中心業務	水路 客貨運業務	健康業務	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

分部資產	634,693,133	44,219,135	5,500,989	4,606,920	4,199,238	27,786,843	8,166,274	122,398,248	(590,475,474)	261,095,306
未分配										9,807,056

資產總值										270,902,362
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------

分部負債	486,880,843	6,447,349	3,065,795	4,199,199	5,118,559	20,494,836	4,757,522	103,396,726	(531,595,390)	102,765,439
未分配										112,430,350

負債總值										215,195,789
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------

其他資料：

資本開支(附註15、16、17及21)	46,543	1,158,811	8,595	10,517	363,305	124,613	27,724	823,661	-	2,563,769
於聯營公司之投資	2,668,593	-	-	-	-	-	2,184,001	838,503	-	5,691,097
於合營企業之投資(附註19(b))	2,326,022	-	2,520	-	-	-	-	60,000	-	2,388,542

綜合財務報表附註

6. 分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

於二零二零年十二月三十一日，物業發展分部、物業管理、戲院、百貨店及文化中心業務、健康業務及其他分部的分部資產包括於聯營公司之投資按權益法入賬分別合共為人民幣8,226,990,000元、人民幣14,726,000元、人民幣1,000元、人民幣2,159,492,000元及人民幣3,416,131,000元(二零一九年：人民幣5,763,080,000元、零、零、人民幣2,200,273,000元及人民幣3,955,436,000元)。另外，物業發展分部、物業管理分部及其他分部的分部資產包括於合營企業之投資按權益法入賬分別為人民幣18,159,688,000元、人民幣102,805,000元、人民幣32,027,000元及人民幣91,846,000元(二零一九年：人民幣14,030,585,000元、零、人民幣2,108,000元及人民幣59,632,000元)。

分部資產主要由物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、受限制現金、短期銀行存款、長期銀行存款及現金及銀行結餘組成，但不包括按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項。

分部負債主要由合同負債、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括租賃負債、遞延稅項負債、應付所得稅、公司借款及金融衍生工具。

綜合財務報表附註

7. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
核數師酬金		
－審計服務	8,000	7,000
－非審計服務	3,200	2,800
廣告及其他宣傳成本	773,812	655,115
代理費	763,228	644,043
土地使用權折舊(附註18)	20,367	18,158
無形資產攤銷(附註21)	319,155	342,890
銀行費用	107,843	16,092
已售物業成本	35,874,625	31,096,871
折舊		
－物業、廠房及設備(附註15)	196,087	189,691
－使用權資產(附註16)	131,877	182,881
以下項目的直接經營開支		
－投資物業	217,334	97,561
－物業管理服務	1,207,427	577,056
－酒店及餐飲業務	101,817	107,518
－戲院、百貨店及文化中心業務	948,705	564,918
－水路客貨運業務	413,091	635,350
捐款	248,112	188,044
酬酢	141,551	99,717
法律及專業費用	605,926	565,220
辦公室開支	245,654	191,717
經營租賃之最低租金(附註)	23,097	11,378
其他	434,386	943,913
其他稅項	473,108	465,997
員工成本－包括董事酬金(附註13)	2,316,105	1,888,554
差旅	35,777	46,121
	45,610,284	39,538,605

附註：根據香港財務報告準則第16號「租賃」，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益中確認為開支。短期租賃乃租期少於12個月的租賃。

綜合財務報表附註

8. 其他收益及(虧損)淨額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已付補償	(145,033)	—
來自下列項目的股息收入		
－上市按公平值經損益入賬的金融資產	300	72
－非上市按公平值經損益入賬的金融資產	16,297	30,894
沒收客戶按金	4,887	9,295
政府補貼收入(附註)	153,740	83,217
出售投資物業虧損淨額	—	(193,825)
出售物業、廠房及設備虧損(附註38(a))	(6,768)	(17,987)
出售收購土地按金虧損	—	(40,753)
按公平值經損益入賬的金融資產的公平值(虧損)/收益淨額	(307,182)	1,380,931
匯兌收益/(虧損)淨額	4,670,815	(816,497)
終止確認於聯營公司之權益虧損(附註19(a))	—	(252,016)
無形資產減值虧損(附註21)	—	(473,361)
商譽減值虧損(附註21)	—	(203,931)
購回優先票據(虧損)/收益淨額(附註31(a))	(5,403)	178,438
預期信貸虧損撥備(附註4.1)	(876,453)	(478,070)
重新計量由聯營公司及合營企業導致的虧損(附註41(c))	(192,272)	—
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註41(c))	(2,578,917)	(367,737)
撇銷無形資產(附註21)	—	(22,230)
撇銷應收賬款及其他應收款項	(476,510)	(275,251)
其他	77,228	(35,530)
	334,729	(1,494,341)

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該等地區開發的激勵。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

綜合財務報表附註

9. 融資成本淨額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	377,139	377,317
來自聯營公司利息收入	1,848	3,337
來自給予第三方貸款利息收入	87,559	199,615
	466,546	580,269
融資成本		
利息開支		
－銀行借款	3,063,597	3,928,097
－優先票據(附註31(a))	6,966,334	5,062,042
－可換股債券(附註31(b))	91,476	93,632
－其他借款	1,362,675	1,721,120
－租賃負債	41,533	71,678
	11,525,615	10,876,569
減：資本化利息(附註)	(9,241,054)	(10,077,795)
	2,284,561	798,774
融資成本淨額	(1,818,015)	(218,505)

附註：年內借款資本化率為8.06% (二零一九年：8.10%)。

綜合財務報表附註

10. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	3,162,104	2,466,161
－中國土地增值稅	2,222,657	2,559,899
遞延所得稅	(160,786)	277,535
	5,223,975	5,303,595

本集團除稅前溢利的所得稅與採用集團實體所在國家頒佈稅率計算的理論數額有所差異：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前溢利		
應佔聯營公司及合營企業業績淨額	10,502,356	9,467,603
	7,161	105,078
本公司及附屬公司應佔溢利	10,509,517	9,572,681
按中國企業所得稅稅率25%計算(二零一九年：25%)	2,627,379	2,393,170
附屬公司不同所得稅稅率之影響	(723,109)	135,020
毋須課稅收入	(52,906)	(1,255,848)
不可扣稅開支	88,087	68,996
未確認稅項虧損	1,061,867	1,402,358
中國企業所得稅	3,001,318	2,743,696
中國土地增值稅	2,222,657	2,559,899
所得稅開支	5,223,975	5,303,595

海外所得稅

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

綜合財務報表附註

10. 所得稅開支(續)

中國預扣稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，倘中國附屬公司於二零零八年一月一日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零一九年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

11. 股息

(a) 年內應佔股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
二零二零年中期股息每股3.0港仙(二零一九年：3.0港仙)	167,498	165,961
建議二零二零年末期股息每股12.0港仙(二零一九年：10.0港仙)	619,382	545,262

股東特別大會上已就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派中期股息每股3.0港仙(相當於約人民幣2.65分)(二零一九年：3.0港仙(相當於約人民幣2.53分))。從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額約為183,989,000港元(相當於約人民幣167,498,000元)(二零一九年：182,495,000港元(相當於約人民幣165,961,000元))。

董事會建議派付二零二零年末期股息每股12.0港仙(相當於約人民幣10.0分)，合共735,957,000港元(相當於約人民幣619,382,000元)。該股息須待股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。此等綜合財務報表並不反映此應付股息。

(b) 過往財政年度應佔股息，於年內批准及派付

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
過往財政年度末期股息每股10.0港仙(二零一九年：9.0港仙)	552,089	478,683

二零二零年六月十五日股東週年大會批准截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股10.0港仙(相當於約人民幣8.96分)(二零一九年：截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股9.0港仙(相當於約人民幣7.89分))。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額約為608,687,000港元(相當於約人民幣552,089,000元)(二零一九年：546,317,000港元(相當於約人民幣478,683,000元))。

綜合財務報表附註

12. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	5,447,125	4,594,265
已發行普通股的加權平均數	6,112,724,197	6,079,445,127
每股基本盈利(人民幣元)	0.891	0.756

每股基本盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣5,447,125,000元(二零一九年：人民幣4,594,265,000元)及加權平均數6,112,724,197股(二零一九年：6,079,445,127股)普通股計算(經就截至二零二零年十二月三十一日止年度行使購股權時發行股份作出調整)。

(b) 攤薄

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	5,447,125	4,594,265
年內已發行普通股的加權平均數	6,112,724,197	6,079,445,127
根據下列情況發行股份的影響：		
－就購股權計劃作出調整	21,930,665	29,625,471
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	6,134,654,862	6,109,070,598
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.888	0.752

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(購股權)獲轉換而調整未行使普通股加權平均數計算。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每年市場股價)。以上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。本公司可換股債券獲轉換所產生的潛在股份會增加本公司權益持有人應佔的每股盈利，而由於其具反攤薄影響，因此不予以入賬。

綜合財務報表附註

13. 員工成本—包括董事酬金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
工資及薪金	1,952,007	1,380,220
酌情性花紅	7,481	5,535
退休金計劃供款	10,074	70,265
醫療福利	30,099	32,474
以股份為基礎的付款(附註43(a))	112,995	139,961
其他津貼及福利	203,449	260,099
	2,316,105	1,888,554

退休金計劃供款

本集團於中國附屬公司的僱員須參加一項由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司按地方市政策同意的平均僱員薪金若干百分比向計劃作出供款，以撥支僱員退休福利。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算，每月供款上限為1,500港元。

綜合財務報表附註

14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金

(a) 董事及行政總裁酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部所披露董事及行政總裁的酬金如下：

	截至二零二零年十二月三十一日止年度						
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	酌情表現 掛鈎花紅 (附註vi)	退休金 計劃供款 人民幣千元	為基礎 的付款 人民幣千元	總計 (附註v)
董事姓名							
主席							
郭英成先生	–	3,732	–	–	16	–	3,748
副主席							
孫越南先生	–	12,264	72	–	19	6,674	19,029
執行董事							
鄭毅先生(附註iii)	–	1,053	14	–	3	–	1,070
麥帆先生*	–	7,741	56	–	19	2,225	10,041
翁昊先生(附註ii及iii)	–	1,209	15	–	4	–	1,228
李海鳴先生(附註iv)	–	5,349	56	–	3	1,557	6,965
郭曉群先生(附註iv)	–	1,383	410	–	4	–	1,797
非執行董事							
陳少環女士	–	256	–	–	–	–	256
獨立非執行董事							
饒永先生	267	–	–	–	–	311	578
張儀昭先生	267	–	–	–	–	311	578
劉雪生先生	267	–	–	–	–	267	534
總計	801	32,987	623	–	68	11,345	45,824

綜合財務報表附註

14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度						總計 人民幣千元 (附註v)
	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元 (附註vi)	其他福利 人民幣千元	酌情表現 掛鈎花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股份 為基礎 的付款 人民幣千元 (附註v)	
董事姓名							
主席							
郭英成先生	-	3,697	-	-	15	-	3,712
副主席							
孫越南先生	-	11,485	68	-	35	10,665	22,253
執行董事							
鄭毅先生	-	5,417	52	-	35	28,747	34,251
麥帆先生*	-	6,590	52	-	35	3,555	10,232
張建軍先生(附註i)	-	-	-	-	-	-	-
翁昊先生(附註ii及iii)	-	5,149	53	-	39	2,488	7,729
非執行董事							
陳少環女士	-	265	-	-	-	-	265
獨立非執行董事							
饒永先生	265	-	-	-	-	498	763
張儀昭先生	265	-	-	-	-	498	763
劉雪生先生	265	-	-	-	-	427	692
總計	795	32,603	225	-	159	46,878	80,660

* 本公司之行政總裁

附註：

- (i) 於二零一九年一月四日辭任本公司執行董事。
- (ii) 於二零一九年一月四日獲委任本公司執行董事。
- (iii) 於二零二零年四月六日辭任本公司執行董事。
- (iv) 於二零二零年四月六日獲委任本公司執行董事。
- (v) 購股權福利指向相關董事授出的購股權的公允值，已按照香港財務報告準則第2號於綜合損益及其他全面收益表內扣除。
- (vi) 向董事支付的薪金一般為就該人士為本公司事務管理及其附屬公司業務提供的其他服務而已付或應付的酬金。

綜合財務報表附註

14. 董事、行政總裁及高級管理層之酬金(續)

(a) 董事及行政總裁酬金(續)

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何董事支付任何酬金作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償，亦概無任何安排可使董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪人士

年內本集團五名最高薪人士包括三名(二零一九年：三名)董事，其酬金反映在上文附註(a)。於截至二零二零年十二月三十一日止年度餘下兩名(二零一九年：兩名)人士的酬金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪酬及其他福利	11,660	12,250
退休金計劃供款	5	23
以股份為基礎的付款	3,842	9,190
	15,507	21,463

於截至二零二零年十二月三十一日止年度餘下兩名(二零一九年：兩名)人士的酬金介乎以下範圍：

	人數 二零二零年	人數 二零一九年
0港元至1,000,000港元	—	—
7,000,001港元至7,500,000港元	1	—
10,000,001港元至10,500,000港元	1	—
11,000,001港元至11,500,000港元	—	1
13,000,001港元至13,500,000港元	—	1

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無向任何餘下兩名(二零一九年：兩名)人士支付截至二零二零年十二月三十一日止年度的任何酬金作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償。

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	酒店物業 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	飛機 人民幣千元	船舶 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 RMB'000
於二零一九年一月一日									
成本	1,250,085	898,027	26,720	84,353	1,083,752	–	480,521	105,809	3,929,267
累計折舊及減值	(157,269)	(196,308)	(5,044)	(41,953)	(390,197)	–	(82,616)	–	(873,387)
賬面淨值	1,092,816	701,719	21,676	42,400	693,555	–	397,905	105,809	3,055,880
截至二零一九年十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	1,092,816	701,719	21,676	42,400	693,555	–	397,905	105,809	3,055,880
添置	–	24,840	5,781	5,807	203,919	–	73,903	61,558	375,808
收購附屬公司(附註41)	–	891,551	22,734	556	1,725	–	–	45,629	962,195
轉撥	–	–	–	–	–	–	65,936	(65,936)	–
轉撥自發展中物業(附註22)	779,329	–	–	–	–	–	–	–	779,329
出售	–	–	(5,780)	(339)	(2,671)	–	(443)	(38,959)	(48,192)
出售附屬公司(附註42(a))	–	(59,437)	–	–	(156)	–	–	–	(59,593)
視作出售附屬公司(附註42(b))	–	–	–	(459)	(62,277)	–	–	–	(62,736)
折舊(附註6及7)	(48,215)	(31,525)	(7,212)	(8,912)	(51,600)	–	(42,227)	–	(189,691)
匯兌調整	–	–	1,047	611	71	–	4,777	–	6,506
年末賬面淨值	1,823,930	1,527,148	38,246	39,664	782,566	–	499,851	108,101	4,819,506
於二零一九年十二月三十一日									
成本	2,029,414	1,779,576	97,567	90,318	1,218,033	–	620,693	108,101	5,943,702
累計折舊及減值	(205,484)	(252,428)	(59,321)	(50,654)	(435,467)	–	(120,842)	–	(1,124,196)
賬面淨值	1,823,930	1,527,148	38,246	39,664	782,566	–	499,851	108,101	4,819,506
截至二零二零年十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	1,823,930	1,527,148	38,246	39,664	782,566	–	499,851	108,101	4,819,506
添置	317,959	13,933	28,990	14,158	89,926	324,949	207,908	207,516	1,205,339
收購附屬公司(附註41)	–	4,114	–	–	1,617	–	–	–	5,731
出售	–	–	(4,783)	(1,479)	(7,740)	–	–	(15,252)	(29,254)
出售附屬公司(附註42(a))	(432,554)	–	–	(16)	(46,728)	–	–	–	(479,298)
視作出售附屬公司(附註42(b))	–	–	–	(730)	(18,890)	–	–	–	(19,620)
折舊(附註6及7)	(59,404)	(31,952)	(8,317)	(6,483)	(20,480)	(7,718)	(61,733)	–	(196,087)
匯兌調整	–	–	5,675	(223)	147	–	–	–	5,599
年末賬面淨值	1,649,931	1,513,243	59,811	44,891	780,418	317,231	646,026	300,365	5,311,916
於二零二零年十二月三十一日									
成本	1,857,970	1,823,387	127,449	51,374	800,864	324,949	828,602	300,365	6,114,960
累計折舊及減值	(208,039)	(310,144)	(67,638)	(6,483)	(20,446)	(7,718)	(182,576)	–	(803,044)
賬面淨值	1,649,931	1,513,243	59,811	44,891	780,418	317,231	646,026	300,365	5,311,916

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備(續)

於二零二零年十二月三十一日，賬面淨值約為人民幣1,323,368,000元(二零一九年：人民幣2,012,494,000元)的酒店物業、土地及樓宇已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

於二零二零年十二月三十一日，計入酒店物業及土地及樓宇中賬面淨值約為人民幣1,174,239,000元(二零一九年：人民幣1,174,190,000元)的土地及樓宇乃位於香港及根據中期租賃(10至50年)，而酒店物業及土地及樓宇餘額中約人民幣1,988,935,000元(二零一九年：人民幣2,176,888,000元)乃位於中國及根據中期及長期(超過50年)租賃。

折舊開支按以下類別於綜合損益及其他全面收益表中列支：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售成本	129,454	97,654
行政開支	66,633	92,037
	196,087	189,691

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無計提減值虧損。

16. 使用權資產

有關租賃的金額如下：

	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	275	870	798,022	799,167
添置	1,536	70	740,624	742,230
年內折舊(附註7)	(818)	(354)	(181,709)	(182,881)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	993	586	1,356,937	1,358,516
添置	818	74	130,545	131,437
轉撥	—	—	(682,986)	(682,986)
視作出售附屬公司(附註42(b))	—	—	(48,981)	(48,981)
出售附屬公司(附註42(a))	—	—	(89,116)	(89,116)
年內折舊(附註7)	(1,111)	(227)	(130,539)	(131,877)
於二零二零年十二月三十一日	700	433	535,860	536,993

使用權資產指位於香港及中國的汽車、辦公設備、物業(員工宿舍、辦公室等)的租約。租賃期通常為1至20年(二零一九年：1至20年)。

綜合財務報表附註

17. 投資物業

	在建 人民幣千元	已落成 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	23,515,000	12,415,000	35,930,000
添置	770,046	356,475	1,126,521
出售	–	(459,940)	(459,940)
出售附屬公司(附註42(a))	–	(557,000)	(557,000)
視作出售附屬公司(附註42(b))	(560,000)	(349,000)	(909,000)
公平值增加／(減少)(附註6)	505,954	(327,535)	178,419
完成時轉撥	(3,720,000)	3,720,000	–
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	20,511,000	14,798,000	35,309,000
添置	1,328,967	–	1,328,967
出售	–	(160,000)	(160,000)
視作出售附屬公司(附註42(b))	–	(2,143,000)	(2,143,000)
公平值增加／(減少)(附註6)	319,033	(129,600)	189,433
完成時轉撥	(2,275,000)	2,275,000	–
於二零二零年十二月三十一日	19,884,000	14,640,400	34,524,400

下列金額已就投資物業於綜合損益及其他全面收益表內確認：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租金收入(附註6)	543,704	455,728
可帶來租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	217,334	97,561

綜合財務報表附註

17. 投資物業(續)

本集團的估值程序

本集團最少每半年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

管理層、審核委員會及估值師每六個月進行至少一次估值過程及結果之討論，與本集團之中期及年度報告日期相符。

於各半年度末，管理層：

- 核實獨立估值報告內的主要數據；
- 評估物業估值相較往年估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

採用重大不可觀察數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

釐定公平值所用的重大輸入數據

	二零二零年		二零一九年	
	商業	停車場	商業	停車場
資本化率	3.0%-6.5%	6.5%	3.0%-6.5%	6.5%
預期空置率	0%-5%	不適用	0%-5%	不適用
每月租金	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	113-621元	2,330元	21-594元	2,300元
	每平方米	每單位	每平方米	每單位

資本化率及貼現率乃估值師按所估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的地塊可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的利潤及風險。

綜合財務報表附註

17. 投資物業(續)

估值技術(續)

採用重大不可觀察數據計量公平值(續)

釐定公平值所用的重大輸入數據(續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
定期收益及復歸收益	4.35% – 4.75%	4.35% – 4.75%
預算產生的建築成本(每平方米人民幣)	242 – 5,124	312 – 6,078
預計發展商利潤率	10% – 20%	10% – 20%

定期收益及復歸收益愈高，公平值愈低。

估計落成的每平方米成本及發展商利潤率乃估值師按於結算日的市況而估計。估計與本集團內部根據管理層的經驗及對市況的了解而制定的預算大致一致。預期產生的成本愈高，公平值愈低。預計發展商利潤率越高，公平值越高。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第3層，而於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無轉入第3層或自第3層轉出。

本集團的投資物業分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
介乎10至50年的租賃	32,249,400	33,042,000
超過50年的租賃	2,275,000	2,267,000
	34,524,400	35,309,000

於二零二零年十二月三十一日，人民幣13,665,400,000元(二零一九年：人民幣20,198,000,000元)的投資物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

18. 土地使用權

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	753,493	669,078
添置	38,355	–
收購附屬公司(附註41(b))	–	13,600
出售附屬公司(附註42(a))	(52,236)	(30,358)
轉撥自開發中物業(附註22)	–	119,331
折舊－於行政開支中支銷(附註7)	(20,367)	(18,158)
匯兌調整	1,668	–
於十二月三十一日	720,913	753,493
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	60,603	21,812
介乎10至50年的租賃	660,310	731,681
於十二月三十一日	720,913	753,493

土地使用權包括獲取在固定期內用於酒店物業、自用建築物和自營物業且主要位於中國的若干土地使用權的成本。根據香港財務報告準則第16號，土地使用權的預付租金符合土地使用權的定義。

於二零二零年十二月三十一日，賬面淨值合共人民幣495,989,000元(二零一九年：人民幣557,991,000元)的土地使用權已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

於二零二零年十二月三十一日，土地使用權的減值虧損撥備為人民幣20,461,000元(二零一九年：人民幣20,461,000元)。

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資

(a) 於聯營公司之投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
－上市	4,204,258	4,204,258
－非上市	9,770,984	7,594,921
應佔收購後(虧損)/溢利及其他全面(虧損)/溢利，扣除已收股息	(157,902)	119,610
	13,817,340	11,918,789
上市投資公平值	4,490,625	2,732,836

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立合作協議以成立廣州市融佳企業管理有限公司（「融佳」）及南京正業置業發展有限公司（「南京正業」）（二零一九年：福州金鵬盛天房地產開發有限公司（「福州金鵬」））以取得發展項目作更新項目。本集團分別注資人民幣1,960,000,000元及人民幣806,105,000元（二零一九年：人民幣2,499,000,000元）。本集團分別持有融佳及南京正業（二零一九年：福州金鵬）49%及49%（二零一九年：49%）股權權益。

於二零二零年十月五日，本集團通過現金注入認購16,051,219股每股面值9.15美元的Nam Tai Property Limited（「Nam Tai」）股份，完成了約146百萬美元（相當於約人民幣1,014.3百萬元）的私人配售（「私人配售」）。然而，其後私人配售因法院命令而作廢，而現金注入約人民幣1,014.3百萬元被分類為截至二零二零年十二月三十一日應收聯營公司款項，計入其他應收款項。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團自其他獨立股東或透過資金注入合共人民幣265,754,000元收購若干聯營公司的額外權益。於收購事項完成後，該等聯營公司成為本集團的附屬公司，連同於聯營公司投資的重新計量虧損人民幣40,718,000元，轉移至附屬公司，金額為人民幣233,728,000元（附註41(c)）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團透過出售附屬公司以出售一間聯營公司予一名獨立第三方，代價為人民幣1元。於出售事項完成後，本集團確認出售收益約人民幣9,535,000元。

於二零一九年，本集團已向法院對聯營公司星火巨龍科技投資有限公司（「星火」）主要股東提出訴訟，內容有關於二零一零年簽訂的收購星火股東協議屬無效，並有權索回本集團已付代價，包括現金代價以及位於深圳羅湖區的八家店舖。董事認為，本集團未能行使重大影響力，並終止確認星火於聯營公司之投資。於截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認終止確認於聯營公司之權益虧損人民幣252,016,000元（附註8）。

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團於聯營公司Nam Tai、廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司(「佳雲科技」)及南方雙林生物製藥股份有限公司(「雙林製藥」)，(分別於紐約證券交易所、深圳證券交易所及深圳證券交易所上市)的權益公允值分別為人民幣357,613,000元、人民幣657,198,000元及人民幣3,475,814,000元(二零一九年：人民幣551,463,000元、人民幣546,313,000元及人民幣1,635,060,000元)(根據各證券交易所各自的市價)，就香港財務報告準則第13號－公允值計量而言屬第一級輸入數據。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，101,419,425股(二零一九年：101,419,425股)及53,552,975股(二零一九年：50,621,064股)佳雲科技及雙林製藥的股份已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

下列為董事認為於二零二零年及二零一九年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情：

實體名稱	營業地點／註冊成立國家	已發行及 已繳足 資本詳情	本集團持有的 已發行股本／ 權益佔比	主營業務
福州金鵬	中國	人民幣50,000,000元 (二零一九年： 人民幣50,000,000元)	49.0% (二零一九年：49.0%)	物業開發
佳雲科技	中國	人民幣634,555,224元 (二零一九年： 人民幣634,555,224元)	21.31% (二零一九年：21.31%)	互聯網營銷
Nam Tai (附註i)	英屬處女群島	265,476美元 (二零一九年： 260,681美元)	23.90% (二零一九年：23.79%)	物業開發及管理
雙林製藥	中國	人民幣492,434,666元 (二零一九年： 人民幣272,577,599元)	18.57% (二零一九年：18.57%)	研發、生產及銷售血液製品
福州鑫地源房地產開發有限公司(「鑫地源」)	中國	人民幣50,000,000元 (二零一九年： 人民幣50,000,000元)	49.0% (二零一九年：49.0%)	物業開發
融佳	中國	人民幣10,000,000元 (二零一九年： 零)	49.0% (二零一九年：零)	企業管理服務及營銷諮詢

附註：

- i. 截至二零二零年十二月三十一日止年度，Nam Tai的約556,000份(二零一九年：445,000份)購股權獲行使。Nam Tai的股份數目由38,632,000股股份大約增加至39,198,000股股份(二零一九年：由38,187,000股股份增加至38,632,000股股份)。因此，於二零二零年十二月三十一日，本集團於Nam Tai的股權權益為23.90%(二零一九年：23.79%)。

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

下表說明福州金鵬、佳雲科技、Nam Tai、雙林製藥、鑫地源及融佳自收購／注資年度／期間起的財務資料概要，並已作出調整以反映福州金鵬、佳雲科技、Nam Tai、雙林製藥、鑫地源及融佳於本集團完成收購的日期的可識別資產及負債公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	福州金鵬 二零二零年 人民幣千元	佳雲科技 二零二零年 人民幣千元	Nam Tai 二零二零年 人民幣千元	雙林製藥 二零二零年 人民幣千元	鑫地源 二零二零年 人民幣千元	融佳 二零二零年 人民幣千元
流動資產	5,098,737	1,811,394	6,326,153	832,673	3,199,601	4,000,000
非流動資產	—	437,836	1,440,606	2,170,681	—	—
流動負債	(20)	(1,191,375)	(3,028,566)	(427,746)	(13)	—
非流動負債	—	(50,694)	(874,800)	(283,648)	—	—
資產淨值	5,098,717	1,007,161	3,863,393	2,291,960	3,199,588	4,000,000
與本集團於聯營公司之權益的對賬：						
本集團擁有權比例	49.00%	21.31%	23.90%	18.57%	49.00%	49.00%
投資賬面值	2,498,371	214,626	923,351	425,617	1,567,798	1,960,000
商譽	—	819,085	—	1,733,875	—	—
本集團投資賬面值	2,498,371	1,033,711	923,351	2,159,492	1,567,798	1,960,000
自注資起計年度／期間的收益	—	3,279,324	491,003	915,472	—	—
自注資起計年度／期間的開支總額	(3)	(3,488,508)	(290,751)	(1,142,996)	(1)	—
自注資起計年度／期間的所得稅 (開支)／抵免	—	(46,827)	(36,966)	7,917	—	—
自注資起計年度／期間的 (虧損)／溢利	(3)	(256,011)	163,792	(219,607)	(1)	—
自注資起計年度／期間的 其他全面收益	—	—	91,816	—	—	—
自注資起計年度／期間的全面 (開支)／收益總額	(3)	(256,011)	255,608	(219,607)	(1)	—

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

	福州金鵬 二零一九年 人民幣千元	佳雲科技 二零一九年 人民幣千元	Nam Tai 二零一九年 人民幣千元	雙林製藥 二零一九年 人民幣千元	鑫地源 二零一九年 人民幣千元
流動資產	5,098,740	2,006,707	4,431,800	832,673	3,199,602
非流動資產	–	708,873	1,409,077	2,425,123	–
流動負債	(20)	(1,388,686)	(798,380)	(427,746)	(13)
非流動負債	–	(63,722)	(1,434,712)	(318,483)	–
 資產淨值	 5,098,720	 1,263,172	 3,607,785	 2,511,567	 3,199,589
 與本集團於聯營公司之權益的對賬：					
本集團擁有權比例	49.00%	21.31%	23.79%	18.57%	49.00%
投資賬面值	2,498,373	269,182	858,292	466,398	1,567,799
商譽	–	819,085	–	1,733,875	–
 本集團投資賬面值	 2,498,373	 1,088,267	 858,292	 2,200,273	 1,567,799
 自收購／注資起計年度／期間的收益					
自收購／注資起計年度／期間的開支總額	–	5,531,811	20,696	457,967	–
自收購／注資起計年度／期間的	(1,275)	(5,487,467)	(76,307)	(489,531)	(406)
自收購／注資起計年度／期間的	所得稅(開支)／抵免	–	(34,533)	10,782	20,713
自收購／注資起計年度／期間的(虧損)／溢利	(1,275)	9,811	(44,829)	(10,851)	(406)
自收購／注資起計年度／期間的	其他全面收益／(開支)	–	7	(22)	–
自收購／注資起計年度／期間的	全面(開支)／收益總額	(625)	2,092	(10,670)	(2,015)
					(199)

下表說明並非個別重大的本集團聯營公司的匯總財務資料概要：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
自收購／注資起計年度／期間應佔聯營公司溢利	11,437	104,036
本集團於聯營公司之權益的賬面總值	3,674,617	3,705,785

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	14,092,325	8,677,152
添置(附註)	89,334	12,720
轉撥自附屬公司(附註42(a)及42(b))	1,662,805	3,224,328
轉撥至附屬公司	(157,554)	-
向聯營公司注資(附註)	2,661,861	2,375,822
應佔合營企業業績	37,595	(197,697)
於十二月三十一日	18,386,366	14,092,325

附註：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立協議，以設置彥佑有限公司(「彥佑」)50% 權益，金額為人民幣1,472,804,000元，並收購五家(二零一九年：兩家)非重大合營企業，總金額為人民幣89,334,000元(二零一九年：人民幣12,720,000元)。本集團亦與另一投資者訂立一份協議，以向合營企業廣東佳紅房地產開發有限公司(「佳紅」)注資。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向佳紅出資人民幣280,500,000元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與另一投資者訂立一份協議，以向合營企業廣東佳盛房地產開發有限公司(「佳盛」)注資。本集團向該合營企業出資人民幣2,225,806,000元及四家非重大合營企業總金額為人民幣150,016,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團進一步向佳盛注資人民幣883,857,000元，而本集團向兩家非重大合營企業注資共人民幣24,700,000元。

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

下列為董事認為於二零二零年及二零一九年十二月三十一日對本集團而言屬重大的本集團聯營公司之詳情。

實體名稱	營業地點／註冊成立國家	已發行及已繳足資本詳情	本集團持有的已發行股本／權益佔比	主營業務
惠州市愷樂居置業有限公司(「愷樂居」)	中國	人民幣40,000,000元 (二零一九年： 人民幣40,000,000元)	51%(二零一九年：51%)	物業開發
廣州南天商業大廣場建設發展有限公司 (「南天」)	中國	人民幣10,000,000元 (二零一九年： 人民幣10,000,000元)	70%(二零一九年：50%)	物業租賃及開發
深圳市佳德美奐旅遊開發有限公司、 深圳市佳富東部旅遊開發有限公司、 深圳市兆富德旅遊開發有限公司、 一併名為「大鵬下沙合營發展項目」	中國	人民幣50,000,000元 (二零一九年： 人民幣50,000,000元) 人民幣50,000,000元 (二零一九年： 人民幣50,000,000元)	51%(二零一九年：51%)	物業開發
佳盛	中國	人民幣560,000,000元 (二零一九年： 人民幣560,000,000元)	55%(二零一九年：55%)	物業開發
深圳市南山佳兆業置業發展有限公司	中國	人民幣83,333,333元 (二零一九年： 人民幣50,000,000元)	60%(二零一九年：60%)	物業開發
彥佑	英屬處女群島	390,000港元 (二零一九年： 390,000港元)	50%(二零一九年：零)	物業開發

根據合營安排，有關該等實體相關活動的決定需取得共同控制方的一致同意，因此上述實體分類為本集團合營企業。本集團持有權益的所有合營企業為非上市公司實體，並無市場報價。

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無就於合營企業之投資的其他承擔招致任何或然負債(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

下表說明愷樂居、南天、大鵬下沙合營發展項目、佳盛、南山佳兆業及彥佑年度／期間的財務資料概要，並已作出調整以反映於往年本集團完成收購日期的可識別資產及負債的公平值，並已與綜合財務報表內的賬面值進行對賬：

	大鵬下沙					
	愷樂居 二零二零年 人民幣千元	南天 二零二零年 人民幣千元	合營發展項目 二零二零年 人民幣千元	佳盛 二零二零年 人民幣千元	南山佳兆業 二零二零年 人民幣千元	彥佑 二零二零年 人民幣千元
流動資產	5,843,184	6,366,886	10,997,008	10,658,344	3,492,370	10,261,906
非流動資產	307	17	11,535,746	800	16	-
流動負債	(3,206,701)	(1,371,810)	(6,440,922)	(1,123,161)	(795,433)	(7,309,158)
非流動負債	(919,900)	(3,000,000)	(7,074,950)	(3,375,000)	-	-
資產淨值／(負債)淨額	1,716,890	1,995,093	9,016,882	6,160,983	2,696,953	2,952,748
上述資產及負債金額包括 以下項目：						
現金及現金等值項目	768,528	4,473	35,303	1,227,098	34	18,023
非流動金融負債(不包括應付貿易賬款及 其他應付款項以及撥備)	(919,900)	(3,000,000)	(5,323,700)	(3,375,000)	-	(4,507,004)
流動金融負債(不包括應付貿易賬款及 其他應付款項以及撥備)	(2,394,239)	(817)	-	-	-	(2,800,000)
與本集團於合營企業之權益的對賬						
本集團擁有權比例	51.0%	70.0%	51.0%	55.0%	60.0%	50.0%
本集團投資賬面值	875,614	1,396,565	4,598,610	3,388,541	1,618,172	1,476,374
收益	1,246,156	3,580	60	6,423	-	-
自收購取得共同控制權起計 年度／期間的溢利／(虧損) 及全面收益／(開支)總額	54,163	797	376,237	(34,968)	(15)	(7,179)
上述自注資取得共同控制權起計 年度／期間的溢利／虧損包括以下項目：						
利息開支	-	-	-	-	-	-
折舊	-	-	-	-	-	-
所得稅開支	83,993	-	-	-	-	-

綜合財務報表附註

19. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

	愷樂居 二零一九年 人民幣千元	南天 二零一九年 人民幣千元	大鵬下沙 合營發展項目 二零一九年 人民幣千元	佳盛 二零一九年 人民幣千元	南山佳兆業 二零一九年 人民幣千元
流動資產	4,962,192	5,929,678	6,079,317	7,051,119	2,800,428
非流動資產	651	47,139	11,038,248	1,280,883	25
流動負債	(2,620,116)	(3,184,516)	(2,842,420)	(893,064)	(103,485)
非流動負債	(680,000)	(118)	(5,634,500)	(2,850,000)	—
資產淨值	1,662,727	2,792,183	8,640,645	4,588,938	2,696,968
上述資產及負債金額包括以下項目：					
現金及現金等值項目	873,461	1,763	2,466	61,184	13
非流動金融負債(不包括應付貿易 賬款及其他應付款項以及撥備)	(680,000)	—	(5,634,500)	(2,850,000)	—
流動金融負債(不包括應付貿易賬 款及其他應付款項以及撥備)	(2,222,977)	(1,153)	—	—	—
與本集團於合營企業之權益的對賬					
本集團擁有權比例	51.0%	50.0%	51.0%	55.0%	60.0%
本集團投資賬面值	847,991	1,396,092	4,406,729	2,523,916	1,618,181
收益	8,767	14,334	1,072	10,158	—
自注資取得共同控制權起計					
年度／期間的虧損及全面開支總額	(119,678)	(17,216)	(75,063)	(21,320)	(7)
上述自注資取得共同控制權起計					
年度／期間的虧損包括以下項目：					
利息開支	31,259	11,175	—	—	—
折舊	—	209	1,311	—	—
所得稅開支	14,156	11	362,000	—	—

下表說明並非個別重大的合營企業的匯總財務資料概要：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔自收購／注資取得共同控制權起計年度／期間的虧損	(159,636)	(78,041)
本集團於該等合營企業之權益的賬面值	5,032,490	3,299,416

綜合財務報表附註

20. 按公平值經損益入賬的金融資產

按公平值經損益入賬的金融資產包括下列：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
上市證券：		
股本證券－香港(附註i)	1,968,533	–
股本證券－香港境外(附註i)	283,455	258,114
債務證券－香港境外(附註i)	169,130	–
非上市證券：		
股本證券－香港境外(附註ii)	5,534,052	7,521,077
債務證券－香港境外(附註iii)	2,752,330	71,200
於十二月三十一日	10,707,500	7,850,391
減：非即期部分	(5,369,151)	(7,807,357)
即期部分	5,338,349	43,034

本集團於上市及非上市證券的投資的公平值按附註4.3計量。

附註：

- i. 該等投資的公平值計量分類為第1層公平值計量，其乃基於活躍市場報價。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於損益確認公平值變動的公平值收益淨額人民幣98,616,000元(二零一九年：公平值虧損淨額人民幣81,442,000元)。
- ii. 非上市股本證券指本集團於(i)從事金融服務的非上市股權的投資人民幣5,039,794,000元(二零一九年：人民幣5,771,728,000元)；(ii)投資於A類參與股份、健康業務等的非上市股本基金人民幣311,242,000元(二零一九年：人民幣1,502,788,000元)；及(iii)於私人企業的其他非上市投資人民幣183,016,000元(二零一九年：人民幣246,561,000元)。本集團已就公平值變動於損益確認公平值虧損人民幣731,934,000元(二零一九年：人民幣1,458,603,000元收益)。
- iii. 其指非上市公司可換股債券。本集團已就公平值變動於損益確認公平值收益人民幣326,136,000元(二零一九年：人民幣3,770,000元)。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團對該等非上市投資並無重大影響力，亦無參與政策制訂程序或經營及財務決策。

綜合財務報表附註

21. 商譽及無形資產

	與運動員							
	商譽	之合約	商標及專利	客戶關係	技術	分銷網絡	其他	總計
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元
成本								
於二零一九年一月一日	332,379	529,339	23,609	59,700	8,440	497,400	7,895	1,458,762
收購附屬公司(附註41(b))	516,701	-	288,032	51,399	-	-	-	856,132
添置	-	319,210	-	-	-	-	-	319,210
撇銷	-	(27,430)	-	-	-	-	-	(27,430)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	849,080	821,119	311,641	111,099	8,440	497,400	7,895	2,606,674
添置	-	304,138	8,718	-	1,186	-	-	314,042
收購附屬公司(附註41)	24,378	-	-	14,690	4,232	-	-	43,300
於二零二零年十二月三十一日	873,458	1,125,257	320,359	125,789	13,858	497,400	7,895	2,964,016
累計攤銷								
於二零一九年一月一日	-	294,469	2,126	8,408	2,344	44,811	1,316	353,474
攤銷－於行政開支中支銷(附註7)	-	251,021	31,781	12,114	2,344	44,811	819	342,890
年內減值支出(附註8)	203,931	-	19,348	42,483	3,752	407,778	-	677,292
撇銷	-	(5,200)	-	-	-	-	-	(5,200)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	203,931	540,290	53,255	63,005	8,440	497,400	2,135	1,368,456
攤銷－於行政開支中支銷(附註7)	-	268,126	31,562	13,231	3,383	-	2,853	319,155
於二零二零年十二月三十一日	203,931	808,416	84,817	76,236	11,823	497,400	4,988	1,687,611
賬面淨值								
於二零二零年十二月三十一日	669,527	316,841	235,542	49,553	2,035	-	2,907	1,276,405
於二零一九年十二月三十一日	645,149	280,829	258,386	48,094	-	-	5,760	1,238,218

綜合財務報表附註

21. 商譽及無形資產(續)

附註：

- (a) 本集團業務合併所產生之商譽與收購：(i)佳兆業健康集團；(ii)福建建科保險經紀有限公司(「福建建科」)；(iii)深圳市齊家互聯網科技股份有限公司(「齊家」)；(iv)上海毅濤體育文化傳播有限公司及其附屬公司(統稱為「上海毅濤集團」)；(v)深圳市足球俱樂部有限公司(「深圳市足球俱樂部」)；(vi)青海製藥廠有限公司(「青海製藥」)；(vii)嘉興大樹物業管理有限公司(「嘉興大樹」)及其附屬公司(「嘉興大樹集團」)；(viii)江蘇恒源物業管理有限公司(「江蘇恒源」)及其附屬公司(「江蘇恒源集團」)及(ix)寧波朗通物業服務有限公司(「寧波朗通」)有關。

就減值測試而言，商譽獲分配至計入戲院、百貨店及文化中心業務分部的體育業務、計入戲院、百貨店及文化中心業務分部的戲院業務、健康業務、計入其他分部的金融服務業務及計入物業管理分部的物業管理業務八個現金產生單位(「現金產生單位」)，分別為人民幣121,493,000元(二零一九年：人民幣121,493,000元)、人民幣286,000元(二零一九年：人民幣286,000元)、人民幣473,857,000元(二零一九年：人民幣473,857,000元)、人民幣2,462,000元(二零一九年：人民幣2,462,000元)及人民幣71,429,000元(二零一九年：人民幣47,051,000元)。

本公司董事釐定的現金產生單位可收回金額乃基於使用價值計算。計算體育營運現金產生單位的現金流量預測乃以管理層批准的涵蓋五年(二零一九年：五年)期間財務預算為基準，並假設增長率及通脹率分別為每年38.4%(二零一九年：25.7%)及每年3%(二零一九年：3%)。現金流量使用12%(二零一九年：12%)的稅前貼現率貼現，並反映與相關分部有關特定的風險。有關市場發展及貼現率的主要假設的價值與外界資料來源一致。於二零二零年十二月三十一日，本公司董事已進行體育業務的商譽審閱，概無就商譽確認減值虧損(二零一九年：無)。

就佳兆業健康集團而言，現金產生單位可收回金額乃以收入法(貼現現金流量法)按公平值減出售成本釐定。計算使用價值時採用根據管理層批准之五年之財政預算，按35.5%之年均增長率釐定之現金流量估計。五年期之後之現金流量採用3%之增長率推算。該現金產生單位採用25.6%之貼現率，該貼現率採用無風險利率、市場回報及現金產生單位之特定因素計算得出。所使用之主要假設為年增長率、估計未來售價及直接成本，按過往慣例及對市場未來變動之預期估計。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司董事認為已檢討現金產生單位之賬面值，並確定超現金產生單位之可收回金額低於現金產生單位資產之賬面值。因此，商譽及無形資產之賬面值撇減至其可收回金額，而減值虧損分別約人民幣203,931,000元及人民幣473,361,000元已於截至二零一九年十二月三十一日止年度的損益確認。

就青海製藥而言，現金產生單位可收回金額乃以使用價值釐定。計算使用價值時採用根據管理層批准之五年之財政預算，按25%(二零一九年：20%)之年均增長率釐定之現金流量估計。五年期之後之現金流量採用5%(二零一九年：3%)之增長率推算。該現金產生單位採用27.29%(二零一九年：18.01%)之貼現率，該貼現率採用無風險利率、市場回報及現金產生單位之特定因素計算得出。所使用之主要假設為年增長率、估計未來售價及直接成本，按過往慣例及對市場未來變動之預期估計。董事認為，該等假設的任何合理可能變動將不會導致現金產生單位賬面總值超過現金產生單位可收回金額總值。於二零二零年十二月三十一日，本公司董事已進行商譽檢討，且並無確認商譽減值虧損。

- (b) 該金額為收購運動員合同或續訂合同之費用(包括有關代理費)。攤銷期介乎一至五年(二零一九年：一至五年)。
- (c) 商標及專利、客戶關係以及分銷網絡按收購日期的公平值計量，無形資產的估值由與本集團並無關聯之獨立專業估值師進行。該等無形資產於收購日期之公平值根據收入法(估計該等無形資產產生的未來收入)及成本法(參考本集團提供的財務資料)釐定。該等無形資產之預期可使用年期介乎五至十一年(二零一九年：五至十一年)。

綜合財務報表附註

22. 發展中物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金額包括：		
建築成本	18,840,846	14,905,213
資本化利息	17,026,583	12,268,356
土地使用權	37,817,304	36,804,009
	73,684,733	63,977,578
減：就發展中物業計提撥備	(2,316,790)	(302,832)
	71,367,943	63,674,746

發展中物業位於中國及香港並按成本列賬。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團賬面總值分別為約為人民幣779,329,000元(附註15)及人民幣119,331,000元(附註18)的發展中物業若干項目已分別轉撥為物業、廠房及設備以及土地使用權。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，人民幣1,939,983,000元(二零一九年：人民幣1,700,000元)之發展中物業已減值以反映若干位於中國若干地區已落成物業可變現淨值的減少。此外，合共人民幣338,493,000元(二零一九年：人民幣66,781,000元)之發展中物業撥備已轉撥至持作銷售的已落成物業撥備(附註23)。

於二零二零年十二月三十一日，總淨額約人民幣44,926,104,000元(二零一九年：人民幣42,060,748,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

23. 持作銷售的已落成物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	14,040,405	14,200,506
減：就持作銷售的已落成物業計提撥備	(1,003,837)	(1,196,632)
 於十二月三十一日的結餘	 13,036,568	 13,003,874

中期及長期租賃下持作銷售的已落成物業位於中國。預期將於報告日期十二個月後收回的持作銷售的已落成物業分類為流動資產，此乃由於預期將於本集團正常營運週期變現。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，人民幣638,934,000元(二零一九年：人民幣366,037,000元)之持作銷售的已落成物業已計提減值，以反映位於中國若干地區的若干已落成物業可變現淨值的減少。此外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，合共人民幣338,493,000元(二零一九年：人民幣66,781,000元)之持作銷售的已落成物業撥備轉撥自發展中物業撥備(附註22)。

於二零二零年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業的總淨額約為人民幣5,196,679,000元(二零一九年：人民幣5,913,860,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

綜合財務報表附註

24. 應收賬款、按金及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易賬款淨額(附註a)	2,119,811	1,273,050
其他應收款項(附註b)	10,135,354	7,559,364
其他按金(附註b)	2,184,409	2,172,369
預付款項(附註d)	4,186,184	4,106,237
其他預繳稅項	2,062,944	2,873,176
非金融機構借款之受限制存款(附註b)	1,960,203	1,960,203
應收聯營公司款項(附註b)	4,682,216	4,043,116
應收合營企業款項(附註b)	18,488,370	7,292,123
應收附屬公司非控股權益款項(附註b)	4,596,915	3,805,121
減：減值撥備(附註c)	48,296,595 (1,927,920)	33,811,709 (1,069,694)
按金、預付款項及其他應收款項－淨額	46,368,675	32,742,015
應收賬款、按金及其他應收款項總額－淨額	48,488,486	34,015,065
減：非流動部分		
其他應收款項(附註b)	(20,000)	(553,500)
非流動部分	(20,000)	(553,500)
流動部分	48,468,486	33,461,565

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應收賬款、按金及其他應收款項、應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

24. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售、提供物業管理服務、提供建設及設計服務以及提供金融服務。應收貿易賬款乃根據物業買賣協議或服務協議中各自規定的條款清償。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
少於90日	1,411,610	894,543
超過90至180日內	208,915	37,554
超過181至270日內	186,823	270,500
超過271至365日內	55,025	22,999
超過365日	315,438	119,926
	2,177,811	1,345,522
減：減值撥備(附註c)	(58,000)	(72,472)
	2,119,811	1,273,050

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於二零二零年十二月三十一日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣58,000,000元(二零一九年：人民幣72,472,000元)(附註4.1(ii))的撥備。

一般而言，住宅物業的客戶並不獲授信貸期。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，由於本集團的客戶數量眾多，因此應收貿易賬款不存在信貸風險集中。

本集團於二零一九年十二月三十一日的應收貿易賬款中為人民幣247,885,000元已逾期超過180至270日內。該等結餘主要指銷售商業及住宅物業及開發中物業的應收獨立第三方款項。該等應收款項須於完成若干法律文件後一個月內償還，預期於下一年清償。

已逾期但未減值的應收款項與主要指來自住宅物業的應收獨立第三方款項的結餘(當中大部分結餘乃於客戶申請按揭貸款過程中到期)有關。

本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品作為抵押或其他提升信貸措施。

綜合財務報表附註

24. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

(b) 按金及其他應收款項之詳情如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他應收款項(附註i)	10,135,354	7,559,364
其他按金(附註ii)	2,184,409	2,172,369
非金融機構借款之受限制按金(附註iii)	1,960,203	1,960,203
應收聯營公司款項(附註iv)	4,682,216	4,043,116
應收合營企業款項((附註iv)	18,488,370	7,292,123
應收附屬公司非控股權益款項(附註iv)	4,596,915	3,805,121
減：減值撥備(附註c)	42,047,467 (1,927,920)	26,832,296 (1,069,694)
按金及其他應收款項－淨額	40,119,547	25,762,602

(i) 該等應收款項主要包括應收利息、政府將就中國土地收購退還的款項及應收前附屬公司的款項。

於二零二零年十二月三十一日，為數人民幣246,010,000元(二零一九年：人民幣490,790,000元)為無抵押、按年利率4.35%至15.0%(二零一九年：12.0%至15.0%)計息及須於二零二一年(二零一九年：二零二零年)償還。

計入其他應收款項內須於一年後償還的人民幣20,000,000元(二零一九年：人民幣553,500,000元)分類為非流動資產。

(ii) 其他按金之詳情如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收購附屬公司的按金	—	20,000
收購土地使用權進行物業發展的按金	42,000	500,000
向重建項目夥伴的可退回按金	618,188	634,148
其他	1,524,221	1,018,221
	2,184,409	2,172,369

(iii) 該款項為非金融機構借款之不計息受限制按金。

(iv) 該等款項並無抵押、免息及按要求償還，且預期將於報告日期起計12個月內收回並因此分類為流動資產。

(v) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣及美元列值。

綜合財務報表附註

24. 應收賬款、按金及其他應收款項(續)

- (c) 除非本集團信納收回該筆款項之可能性極低，否則有關應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值虧損使用撥備賬記錄，在該情況下，有關減值虧損直接於應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)中撇銷。應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值撥備變動於附註4.1(ii)披露。
- (d) 預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。
- (e) 最高信貸風險為綜合財務狀況表所示金額。

25. 收購土地按金

收購土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。本集團收購土地按金的賬面值主要以人民幣計值。

26. 擬發展項目預付款項

本集團已與獨立第三方訂立多項有關重建若干地區及其他發展項目的合約安排，並已根據該等合約各自的條款預付款項。當完成該等合約後，預付款項將轉變成發展中物業。

27. 受限制現金

受限制現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒佈的有關文件，本集團若干從事物業發展的附屬公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的物業竣工前預售所得款項，以作為興建相關物業的保證金。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作採購有關物業項目的建築材料和建築費用之用。於二零二零年十二月三十一日，該等保證金達人民幣3,273,542,000元(二零一九年：人民幣2,877,310,000元)。有關物業建設完成或獲出具有關物業所有權證(以較早者為準)後，該等保證金才可獲解除。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣2,306,573,000元(二零一九年：人民幣2,267,537,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註39)而存入銀行的保證金。
- (c) 於二零二零年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣606,554,000元(二零一九年：人民幣832,582,000元)，以作為借款而存入銀行的保證金(附註31)。
- (d) 於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金人民幣62,219,000元(二零一九年：人民幣39,026,000元)乃存放於若干銀行作為發行應付票據的保證金及結付稅項。

綜合財務報表附註

28. 長期銀行存款、受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
長期銀行存款	1,200,000	1,600,000
受限制現金(附註27)	6,248,888	6,016,455
短期銀行存款	3,585,570	2,536,724
現金及銀行結餘	36,078,762	26,824,859
	47,113,220	36,978,038

附註：

於二零二零年十二月三十一日，中國的銀行存款的實際利率及到期日介乎每年1.55%至3.85%(二零一九年：1.55%至3.85%)及1個月至53個月(二零一九年：1個月至53個月)。

於二零二零年十二月三十一日，短期銀行存款人民幣188,000,000元(二零一九年：人民幣200,000,000元)已質押作為本集團借款的抵押品(附註31)。

長期銀行存款、受限制現金、短期銀行存款以及現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
以人民幣計值	45,585,918	33,958,455
以港元計值	803,940	342,984
以美元計值	706,328	2,660,833
以歐元計值	17,034	15,766
	47,113,220	36,978,038

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

綜合財務報表附註

29. 合同負債

人民幣49,706,027,000元(二零一九年：人民幣39,388,659,000元)的款項指於地方政府機關發出預售證書後將物業出售予獨立第三方所收取的按金及分期款項。

於二零二零年十二月三十一日，合同負債大幅增加，主要是由於已取得預售許可但尚未入伙的物業銷售所收取的按金、首付款及分期付款增加所致。

30. 租賃負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內逾期	137,953	241,716
第二至五年逾期	309,437	703,205
第五年後逾期	272,251	1,045,943
	719,641	1,990,864
租賃負債的未來財務費用	(163,193)	(604,565)
	556,448	1,386,299
最低租金的現值：		
一年內逾期	103,208	159,694
第二至五年逾期	225,408	450,364
第五年後逾期	227,832	776,241
	556,448	1,386,299
減：		
列作流動負債之於一年內到期的部分	(103,208)	(159,694)
	453,240	1,226,605

附註：

於二零二零年十二月三十一日，所應用的加權平均承租人遞增借貸利率為6.99%(二零一九年：5.94%)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，短期租賃及低價值資產租賃的現金流出總額為人民幣203,021,000元(二零一九年：人民幣238,154,000元)。

綜合財務報表附註

30. 租賃負債(續)

租賃活動詳情

於二零二零年十二月三十一日，本集團已為汽車、辦公室設備及物業訂立租賃。

使用權資產類別	資產財務報表項目	所計入的使用權		餘下租賃年期範圍 詳情
		租賃數目		
汽車	使用權資產	24 (二零一九年：21)	1至2年 (二零一九年：1至2年)	<ul style="list-style-type: none"> 若干租賃合約包含透過於合約結束前向業主發出一個月通知以於合約結束後重續租賃額外一年的選擇權 若干租賃合約包含透過支付違約賠償金以終止租賃的選擇權 租賃均須繳納固定／每季／每年兩次／每年租金付款
辦公室設備	使用權資產	32 (二零一九年：49)	1至5年 (二零一九年：1至5年)	<ul style="list-style-type: none"> 若干合約包含透過支付違約賠償金以終止租賃的選擇權 若干合約包含於租賃期結束時購買辦公室設備的選擇權 若干合約包含額外可變租賃付款，視乎合約期內的用途 租賃均須繳納固定每月／每季/每年兩次/每年租金付款
物業(包括倉庫、員工宿舍、辦公室等)	使用權資產	1,210 (二零一九年：1,105)	1至20年 (二零一九年：1至20年)	<ul style="list-style-type: none"> 若干租賃合約包含透過於租賃合約結束前向業主發出一至六個月通知以於合約結束後重續租賃額外一至三年的選擇權 若干租賃合約包含於租賃期結束時購買物業的選擇權 租賃均須繳納固定每月/每季／每年兩次／每年租金付款
土地使用權	土地使用權	27 (二零一九年：26)	15至65年 (二零一九年：15至65年)	無

本集團認為，概不會於租賃開始日期行使延期選擇權或終止選擇權。

綜合財務報表附註

31. 借款

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
列作流動負債之借款：			
優先票據	(a)	9,673,242	3,663,743
可換股債券	(b)	663,398	—
銀行借款－有抵押	(c)	2,549,900	19,263,692
銀行借款－無抵押	(c)	3,687,274	1,167,308
其他借款－有抵押	(c)	1,934,150	6,492,249
其他借款－無抵押	(c)	4,452,478	1,191,225
來自一間關連公司的貸款	(d)	108,781	108,781
來自聯營公司的貸款	(e)	—	5,000
		23,069,223	31,891,998
列作非流動負債之借款：			
優先票據	(a)	58,650,794	52,755,120
可換股債券	(b)	—	699,900
銀行借款－有抵押	(c)	18,433,007	17,243,728
銀行借款－無抵押	(c)	6,901,865	2,343,930
其他借款－有抵押	(c)	8,314,733	9,692,786
其他借款－無抵押	(c)	6,101,337	2,568,090
		98,401,736	85,303,554
借款總額		121,470,959	117,195,552

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

本集團已發行下列優先票據：

	發行日期	於二零一九年				於二零二零年			
		十二月		三十一日及 二零二零年		十二月		三十一日	
		一月一日	新發行	購回／償還	一月一日	新發行	購回／償還	一月一日	發行價
面值									
二零一九年12.0%票據(千美元)	二零一八年十二月十四日	300,000	-	(300,000)	-	-	-	-	按面值100%
二零二零年7.25%票據(千美元)	二零一七年六月三十日及 二零一八年五月四日	790,000	-	(250,000)	540,000	-	(540,000)	-	按面值100%
二零二一年6.5%票據－第一批(千美元)	二零一七年六月三十日及 二零二零年十二月八日	-	-	-	-	250,000	-	250,000	按面值99.53%
二零二一年6.5%票據－第二批*(千美元)	二零二零年十二月二十二日	-	-	-	-	150,000	-	150,000	按面值100.91%
二零二一年6.75%票據(千美元)	二零二零年二月十八日	-	-	-	-	400,000	(225,704)	174,296	按面值100%
二零二一年7.875%－第一批(千美元)	二零一八年十二月十一日	575,000	-	(175,000)	400,000	-	-	400,000	按面值100%
二零二一年7.875%－第二批#(千美元)	二零二零年六月九日	-	-	-	-	300,000	-	300,000	按面值100%
二零二一年11.75%票據(千美元)	二零一九年二月二十六日	-	400,000	-	400,000	-	(184,188)	215,812	按面值99.567%
二零二二年8.5%票據(千美元)	二零一七年六月三十日	1,147,000	-	-	1,147,000	-	-	1,147,000	按面值100%
二零二二年11.25%票據－第一批(千美元)	二零一九年四月九日	-	350,000	-	350,000	-	-	350,000	按面值99.69%
二零二二年11.25%票據－第二批*(千美元)	二零一九年七月二日	-	200,000	-	200,000	-	-	200,000	按面值102.92%
二零二二年11.95%票據－第一批(千美元)	二零一九年十月二十二日	-	400,000	-	400,000	-	-	400,000	按面值99.268%
二零二二年11.95%票據－第二批**(千美元)	二零一九年十一月一日	-	200,000	-	200,000	-	-	200,000	按面值100.79%
二零二三年9.75%票據(千美元)	二零二零年七月十六日	-	-	-	-	400,000	-	400,000	按面值99.266%
二零二三年10.875%票據－第一批(千美元)	二零一九年七月二十三日	-	300,000	-	300,000	-	-	300,000	按面值99.604%
二零二三年10.875%票據－第二批***(千美元)	二零一九年十一月十三日	-	150,000	-	150,000	-	-	150,000	按面值96.825%
二零二三年11.5%票據－第一批(千美元)	二零一九年五月三十日	-	400,000	-	400,000	-	-	400,000	按面值99.567%
二零二三年11.5%票據－第二批****(千美元)	二零一九年六月二十四日	-	300,000	-	300,000	-	-	300,000	按面值100.79%
二零二三年11.95%票據－第一批(千美元)	二零一九年十一月十二日	-	300,000	-	300,000	-	-	300,000	按面值100.269%
二零二三年11.95%票據－第二批##(千美元)	二零二零年十一月十七日	-	-	-	-	200,000	-	200,000	按面值103.5%
二零二四年9.375%票據(千美元)	二零一七年六月三十日	3,051,500	-	-	3,051,500	-	-	3,051,500	按面值100%
二零二五年9.95%票據(千美元)	二零二零年一月二十三日	-	-	-	-	300,000	-	300,000	按面值100%
二零二五年10.5%票據(千美元)	二零二零年一月十五日	-	-	-	-	500,000	-	500,000	按面值100%
二零二五年11.25%票據－第一批(千美元)	二零二零年七月八日	-	-	-	-	300,000	-	300,000	按面值98.994%
二零二五年11.25%票據－第二批##(千美元)	二零二零年九月二日	-	-	-	-	400,000	-	400,000	按面值101.64%
總計(千美元)		5,863,500	3,000,000	(725,000)	8,138,500	3,200,000	(949,892)	10,388,608	
龜銷成本(千美元)		5,640,069			7,943,372			10,471,278	
面值									
二零一九年6.1%私募債券(千港元)		1,162,000	-	(1,162,000)	-	-	-	-	
龜銷成本(千港元)		1,161,773			-			-	
龜銷成本總值(人民幣千元)		39,726,866			56,418,863			68,324,036	

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

- * 二零二二年11.25%票據－第二批已與二零二二年11.25%票據－第一批合併並形成單一系列。
- ** 二零二二年11.95%票據－第二批已與二零二二年11.95%票據－第一批合併並形成單一系列。
- *** 二零二三年10.875%票據－第二批已與二零二三年10.875%票據－第一批合併並形成單一系列。
- **** 二零二三年11.5%票據－第二批已與二零二三年11.5%票據－第一批合併並形成單一系列。
- # 二零二一年6.5%票據－第二批已與二零二一年6.5%票據－第一批合併並形成單一系列。
- ## 二零二一年7.875%票據－第二批已與二零二一年7.875%票據－第一批合併並形成單一系列。
- ### 二零二三年11.95%票據－第二批已與二零二三年11.95%票據－第一批合併並形成單一系列。
- ### 二零二五年11.25%票據－第二批已與二零二五年11.25%票據－第一批合併並形成單一系列。

所有上述優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

優先票據的主要條款及條件包括在控制權發生變動時本集團的提早贖回權及購回優先票據。本集團可行使的提早贖回權被視為與主合約無密切關係的嵌入式衍生工具。本集團董事認為，上述提早贖回權於首次確認時以及二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公平值微不足道。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

優先票據的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	56,418,863	39,726,866
應計利息(附註9)	6,966,334	5,062,042
已付利息	(5,959,591)	(3,693,926)
購回／償還優先票據	(6,467,470)	(6,087,357)
已確認優先票據	22,016,058	20,872,250
交易成本	(208,034)	(222,251)
匯兌差額	(4,442,124)	761,239
於十二月三十一日的賬面值	68,324,036	56,418,863

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團購回本金額為27,000,000美元(相當於約人民幣191,146,000元)的二零二零年7.25%票據，並償還本金為513,000,000美元(相當於約人民幣3,631,784,000元)的未償還二零二零年7.25%票據。此外，本集團進一步購回本金額為184,188,000美元(相當於約人民幣1,188,343,000元)的二零二一年11.75%票據及本金額為225,704,000美元(相當於約人民幣1,456,197,000元)的二零二一年6.75%票據。購回有具大差別，因為原金融負債使用原實際利率的經修訂現金流量的折現現值與剩餘現金流量的折現現值相差超過10%。因此，對條款的有關修改被視為對原金融負債的消除及對新金融負債的確認。因此，本集團終止確認未償還的原優先票券，並於消除日確認以公平值計量原金融負債新優先票券。終止確認的借款賬面值與已確認的新優先票據的公平值之間差額約為人民幣5,403,000元(附註8)，已於截至二零二零年十二月三十一日止年度的損益中確認。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立其他結算協議。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團購回250,000,000美元的二零二零年7.25%票據(相當於約人民幣1,683,375,000元)、175,000,000美元的二零二一年7.875%票據(相當於約人民幣1,351,400,000元)及1,162,000,000港元的二零一九年6.1%私募票據(相當於約人民幣1,079,206,000元)，並償還300,000,000美元的二零一九年12.0%票據(相當於約人民幣1,973,376,000元)，導致購回優先票據收益約人民幣178,438,000元。購回並不構成重大修訂。

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(b) 可換股債券

於二零一九年一月十四日，本公司發行本金總額為100,000,000美元(相等於約人民幣643,496,000元)10.5%可換股債券(「可換股債券」)，其將於二零二一年七月十四日(「到期日」)到期。可換股債券以美元計值，並由本公司及本集團若干附屬公司股份作抵押。可換股債券賦予持有人權利於可換股債券發行日期後第四十一日起至到期日前十日期間隨時可按兌換價每股5港元(按固定匯率1.00美元兌7.83港元換算為港元)兌換為本公司普通股，惟可作出反攤薄調整。根據可換股債券的條款及條件，由於股東批准截至二零二零年十二月三十一日止年度中期股息每股3.0港仙，可換股債券的換股價由二零二零年十二月五日起調整為每股4.63港元。本公司或可換股債券持有人不得要求提早贖回。可換股債券的條款並不符合香港財務報告準則第9號「固定換固定」規定。可換股債券所得款項已於首次確認時分配至兩個組成部分：債務及金融衍生工具部分。可換股債券未償還本金總額按年利率10.5%計息，並須每半年支付一次，直至可換股債券獲兌換或到期為止。於二零二零年十二月三十一日，尚未轉換可換股債券。可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

可換股債券已確認作為嵌入式金融衍生工具及負債成份如下：

- 嵌入式金融衍生工具包括可換股債券持有人以換股價將可換股債券兌換為本公司普通股的選擇權的公允值。
- 負債成份最初按於初始確認時所得款項淨額減去衍生工具部份的公允值後的餘額確認，及其後以攤銷成本入賬。

年內可換股債券的負債及嵌入式衍生工具部分變動如下：

	負債部分 人民幣千元	嵌入式 衍生工具部分 人民幣千元 (附註33)	總計 人民幣千元
於發行日期	643,496	44,424	687,920
交易成本	(10,296)	(711)	(11,007)
利息開支(附註9)	93,632	—	93,632
已付利息	(37,133)	—	(37,133)
公平值變動	—	38,478	38,478
匯兌差額	10,201	616	10,817
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	699,900	82,807	782,707
利息開支(附註9)	91,476	—	91,476
已付利息	(72,950)	—	(72,950)
公平值變動	—	(52,838)	(52,838)
匯兌差額	(55,028)	(2,519)	(57,547)
於二零二零年十二月三十一日	663,398	27,450	690,848

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(b) 可換股債券(續)

於報告日期用於二項模式主要輸入數據如下：

	於二零二零年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日
股價	3.82 港元	2.27港元
轉換價	每股4.63 港元	每股4.82港元
到期日	0.53 年	1.54年
無風險利率	0.28%	2.04%
預期波幅	43.85%	50.84%

該等模式中主要輸入數據的任何變動均可能導致衍生工具部分公平值變動。

(c) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣31,231,790,000元(二零一九年：人民幣52,692,455,000元)已由本集團的若干物業、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、受限制現金及短期銀行存款(附註15、17、18、22、23、27及28)及本集團若干附屬公司及聯營公司的股份作抵押。

就本集團的銀行及其他借款的已質押資產如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註15)	1,323,368	2,012,494
投資物業(附註17)	13,665,400	20,198,000
土地使用權(附註18)	495,989	557,991
發展中物業(附註22)	44,926,104	42,060,748
持作銷售的已落成物業(附註23)	5,196,679	5,913,860
短期銀行存款(附註28)	188,000	200,000
受限制現金(附註27)	606,554	832,582
	66,402,094	71,775,675

本集團的銀行及其他借款乃由本集團的若干附屬公司作擔保：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
集團公司		
－以本集團資產作擔保及作抵押	35,076,224	52,292,555
－由本公司作擔保	19,593,107	4,335,481
	54,669,331	56,628,036

綜合財務報表附註

31. 借款(續)

附註：(續)

(d) 來自一間關連公司的貸款

該款項為無抵押，以12%(二零一九年：12.0%)的年利率計息，並按要求償還。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(e) 來自聯營公司的貸款

於二零一九年十二月三十一日，該等款項為無抵押，以12.0%的年利率計息，並須於一年內償還。

(f) 於各報告日期的加權平均實際利率如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行借款(列作非流動負債)	6.5%	7.0%
銀行借款(列作流動負債)	7.2%	6.6%
其他借款(列作非流動負債)	11.9%	11.8%
其他借款(列作流動負債)	11.1%	10.7%
來自聯營公司的貸款(列作流動負債)	—	12.0%
來自一間關連公司的貸款(列作流動負債)	12.0%	12.0%
優先票據	10.1%	10.7%
可換股債券	13.5%	13.5%

(g) 除分別以美元及港元計值的優先票據、可換股債券以及若干銀行及其他借款合共人民幣70,954,775,000元及人民幣2,493,072,000元(二零一九年：人民幣58,827,932,000元及人民幣1,265,318,000元)外，本集團借款的金額均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

32. 其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項(附註i)	6,869,218	6,127,111
應計利息	1,075,778	778,910
應計員工成本	340,360	347,694
應付票據	35,964	735,712
有關收購附屬公司的應付代價	1,122,530	231,810
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	721,841	1,583,942
有關按公平值經損益入賬的金融資產的應付代價	256,680	687,454
契稅及其他應付稅項	1,771,163	2,449,279
已收按金	358,242	500,692
應付聯營公司款項(附註ii)	1,526,789	2,087,243
應付合營企業款項(附註ii)	10,202,048	11,011,816
應付附屬公司非控股權益款項(附註ii)	—	479,907
	24,280,613	27,021,570
減：非流動部分		
有關收購一間附屬公司的代價應付款項	(19,768)	(10,248)
流動部分	24,260,845	27,011,322

附註：

- (i) 其他應付款項及應計款項主要包括自建築公司收取的按金、應計經營開支、就業務預收第三方款項、就新收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及按要求償還以及合作方應付款項。

計入其他應付款項及應計款項為應付款項人民幣1,200,000,000元，由不計息存款289,355,000美元(相當於約人民幣1,960,203,000元)(附註24)擔保。餘額為免息、無抵押及須按要求償還。

- (ii) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

- (iii) 其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

綜合財務報表附註

33. 衍生金融工具

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
可換股債券的嵌入式金融衍生工具(附註31(b))	27,450	82,807

於發行日期、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，獨立合資格估值師已就可換股債券的嵌入式衍生工具進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。截至二零二零年十二月三十一日止年度，公允值虧損人民幣52,838,000元(二零一九年：人民幣82,191,000元)已於損益中確認。

34. 遲延所得稅

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項資產	628,380	864,268
遞延稅項負債	(4,523,386)	(4,886,993)
遞延所得稅的變動淨額如下：		
年初	(4,022,725)	(3,694,253)
收購附屬公司(附註41(b))	(592)	(157,300)
出售附屬公司(附註42(a))	(42)	46,946
視作出售附屬公司(附註42(b))	289,139	59,417
於損益中確認(附註10)	(160,786)	(277,535)
年終	(3,895,006)	(4,022,725)

綜合財務報表附註

34. 遲延所得稅(續)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延稅項資產及負債的變動如下：

自下列項目產生的遞延稅項資產：

	應收賬款、 按金及其他 應收款項的 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	133,594	739,556	873,150
收購附屬公司(附註41(b))	–	1,190	1,190
計入損益中	136,387	663	137,050
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	269,981	741,409	1,011,390
收購附屬公司(附註41(b))	–	133	133
出售附屬公司(附註42(a))	–	(42)	(42)
視作出售附屬公司(附註42(b))	–	(61)	(61)
計入／(扣除自)損益中	219,113	(409,337)	(190,224)
於二零二零年十二月三十一日	489,094	332,102	821,196

遞延稅項資產就結轉的稅項虧損予以確認，惟以可透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。本集團並無確認可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅項虧損人民幣10,682,738,000元(二零一九年：人民幣7,522,688,000元)。該等稅項虧損將於二零二一年至二零二五年(二零一九年：二零二零年至二零二四年)屆滿。

綜合財務報表附註

34. 遲延所得稅(續)

自下列項目產生的遜延稅項負債：

	業務合併中 收購的物業 人民幣千元	業務合併中 收購的無形 資產 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	按公平值 經損益入賬 的金融資產 的公平值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	34,389	99,269	4,356,240	102,252	4,592,150
收購附屬公司(附註41(b))	—	158,490	—	—	158,490
出售附屬公司(附註42(a))	—	—	(46,946)	—	(46,946)
視作出售附屬公司(附註42(b))	—	—	(59,417)	—	(59,417)
扣除自損益中	—	—	44,605	345,233	389,838
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	34,389	257,759	4,294,482	447,485	5,034,115
收購附屬公司(附註41(b))	—	725	—	—	725
視作出售附屬公司(附註42(b))	—	—	(289,200)	—	(289,200)
扣除自／(計入)損益中	—	—	47,358	(76,796)	(29,438)
於二零二零年十二月三十一日	34,389	258,484	4,052,640	370,689	4,716,202

於二零二零年十二月三十一日，未確認之遜延稅項負債為人民幣1,270,162,000元(二零一九年：人民幣1,205,465,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零二零年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣25,403,247,000元(二零一九年：人民幣24,109,308,000元)。

綜合財務報表附註

35. 股本及股份溢價

	普通股				
	普通股數目	普通股面值	面值等額	股份溢價	總計
		千港元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

法定：

每股面值0.10港元之普通股

於二零一九年一月一日、

二零一九年十二月三十一日、

二零二零年一月一日及

二零二零年十二月三十一日

50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	–	4,405,545
----------------	-----------	-----------	---	-----------

已發行及繳足：

於二零一九年一月一日	6,070,193,697	607,019	533,389	6,168,607	6,701,996
行使購股權時發行股份(附註(a)及43(a))	16,673,000	1,667	1,455	22,598	24,053
已付股息(附註11)	–	–	–	(644,644)	(644,644)

於二零一九年十二月三十一日及

二零二零年一月一日

6,086,866,697	608,686	534,844	5,546,561	6,081,405
----------------------	----------------	----------------	------------------	------------------

行使購股權時發行股份(附註(a)及43(a))

46,111,000	4,611	4,098	121,590	125,688
-------------------	--------------	--------------	----------------	----------------

已付股息(附註11)

–	–	–	(719,587)	(719,587)
---	---	---	-----------	-----------

於二零二零年十二月三十一日

6,132,977,697	613,297	538,942	4,948,564	5,487,506
----------------------	----------------	----------------	------------------	------------------

本公司於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的股本變動如下：

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，46,111,000股(二零一九年：16,673,000股)股份已在行使購股權時發行。所得款項總額為104,297,000港元(相等於約人民幣92,532,000元)(二零一九年：27,558,000港元(相等於約人民幣24,053,000元))。行使時的加權平均股價為每股2.267港元(二零一九年：1.443港元)。相關交易成本已自所收到所得款項扣除。

綜合財務報表附註

36. 永續資本證券

於二零二零年九月三十日，本公司發行本金總額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,361,519,000元)的在新加坡證券交易所有限公司上市的10.875%永續資本證券(「證券」)，發行價為100%。與發行證券有關的交易成本約為人民幣11,465,000元。分派乃於每年的三月三十日及九月三十日每半年分期根據認購協議中定義分派比率支付。本公司可自行決定推遲分配。證券並無固定到期日，可以選擇於二零二三年九月三十日按公司選擇贖回全部(但不是部分贖回)或在此後按其本金金額以及任何應計、未支付或遞延分派的任何分派支付日贖回。當任何分派未付或遞延時，本公司將不會就任何較低級別的證券宣派、派付股息或進行分派或類似的定期付款或購回、贖回或收購。

由於證券不包含任何支付現金或其他金融資產之合約義務，因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，就會計處理而言證券將分類為權益。本公司向證券持有人作出之任何分派將直接從綜合財務報表內之權益中扣除。

綜合財務報表附註

37. 本集團的儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註a)	匯兌儲備 人民幣千元 (附註b)	法定儲備 人民幣千元 (附註c)	購股權儲備 人民幣千元 (附註c)	資本儲備 人民幣千元 (附註d)	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	382	7,431	965,546	417,491	(478,917)	14,026,181	14,938,114
年內溢利	—	—	—	—	—	4,594,265	4,594,265
年內其他全面開支	—	(15,449)	—	—	—	—	(15,449)
年內全面(開支)／收益總額	—	(15,449)	—	—	—	4,594,265	4,578,816
視作出售附屬公司 (並無失去控制權)	—	—	—	—	(12,667)	—	(12,667)
行使購股權時發行股份	—	—	—	(9,282)	—	—	(9,282)
以股份為基礎的付款(附註43(a))	—	—	—	139,961	—	—	139,961
購股權失效	—	—	—	(74,225)	—	74,225	—
轉入法定儲備	—	—	99,264	—	—	(99,264)	—
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日的結餘	382	(8,018)	1,064,810	473,945	(491,584)	18,595,407	19,634,942
年內溢利	—	—	—	—	—	5,447,125	5,447,125
年內其他全面收益	—	25,746	—	—	—	21,944	47,690
年內全面收益總額	—	25,746	—	—	—	5,469,069	5,494,815
視作出售附屬公司 (並無失去控制權)	—	—	(41,043)	—	—	41,043	—
視作出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—
行使購股權時發行股份	—	—	—	(33,156)	—	—	(33,156)
以股份為基礎的付款(附註43(a))	—	—	—	112,995	—	—	112,995
購股權失效	—	—	—	(193,236)	—	193,236	—
轉入法定儲備	—	—	428	—	—	(428)	—
於二零二零年十二月三十一日的 結餘	382	17,728	1,024,195	360,548	(205,001)	24,298,327	25,496,179

綜合財務報表附註

37. 本集團的儲備(續)

附註：

- (a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年份累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於淨溢利的10%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為人民幣428,000元(二零一九年：人民幣99,264,000元)。

- (c) 購股權儲備指有關購股權計劃授出之購股權之僱員服務價值(附註43)。
- (d) 非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外股權應付代價的差額產生的資本儲備。

綜合財務報表附註

38. 綜合現金流量表附註

(a) 經營所得現金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利	5,278,381	4,164,008
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註10)	5,223,975	5,303,595
物業、廠房及設備折舊(附註7及15)	196,087	189,691
使用權資產折舊(附註7及16)	131,877	182,881
土地使用權折舊(附註7及18)	20,367	18,158
無形資產攤銷(附註7及21)	319,155	342,890
來自按公允值經損益入賬的金融資產股息收入(附註8)	(16,597)	(30,966)
投資物業公允值虧損／(收益)(附註17)	(189,433)	(178,419)
金融衍生工具公公平值(收益)／虧損	(52,838)	82,191
無形資產減值虧損(附註8及21)	—	473,361
商譽減值虧損(附註8及21)	—	203,931
利息收入(附註9)	(466,546)	(580,269)
利息開支(附註9)	2,284,561	798,774
出售物業、廠房及設備虧損(附註a)	6,768	17,987
終止確認於聯營公司之權益虧損(附註8及19(a))	—	252,016
出售收購土地按金虧損(附註8)	—	40,753
匯兌(收益)／虧損淨額	(4,670,815)	785,442
按公允值經損益入賬的金融資產的公允值(收益)／虧損淨額(附註8)	307,182	(1,380,931)
購回優先票據虧損／(收益)淨額(附註8及31(a))	5,403	(178,438)
出售投資物業虧損淨額(附註8)	—	193,825
出售附屬公司收益淨額(附註42(a))	(774,075)	(245,581)
視作出售附屬公司收益淨額(附註42(b))	(816,560)	(2,460,638)
預期信貸虧損撥備(附註4.1及8)	876,453	478,070
重新計量由聯營公司及合營企業導致的虧損(附註8及41(c))	192,272	—
應佔聯營公司業績	44,756	(92,619)
應佔合營企業業績(附註19(b))	(37,595)	197,697
以股份為基礎的付款(附註43(a))	112,995	139,961
撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業(附註8)	2,578,917	367,737
撇銷無形資產(附註8)	—	22,230
撇銷應收賬款及其他應收款項(附註8)	476,510	275,251
營運資金變動：		
存貨	(171,124)	(33,986)
發展中物業及持作銷售的已落成物業	3,567,516	4,510,385
應收賬款、按金及其他應收款項	(17,091,428)	(14,046,271)
收購土地按金	1,609,991	(966,713)
擬發展項目的預付款項	(1,345,919)	(8,017,852)
受限制現金	(45,441)	(1,578,759)
合同負債	7,647,422	(3,157,249)
應計建築成本	5,285,726	4,676,550
其他應付款項	8,506,053	18,593,565
經營所得現金	18,993,996	9,362,258

綜合財務報表附註

38. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 經營所得現金(續)

附註：

出售物業、廠房及設備的虧損如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已出售之賬面淨值(附註15)	29,254	48,192
已收所得款項	(22,486)	(30,205)
 出售物業、廠房及設備虧損(附註8)	 6,768	 17,987

(b) 自融資活動產生的負債對賬

	借款 人民幣千元 (附註31)	二零二零年 其他應付款項 人民幣千元 (附註32)	租賃負債 人民幣千元 (附註30)
於二零二零年一月一日	117,195,552	27,021,570	1,386,299
融資現金流量變動：			
其他應付款項增加	—	742,107	—
應付聯營公司款項減少	—	(560,454)	—
應付合營企業款項減少	—	(809,768)	—
應付附屬公司非控股權益款項減少	—	(479,907)	—
銀行及其他借款所得款項	19,485,815	—	—
償還聯營公司貸款	(5,000)	—	—
發行優先票據所得款項淨額(附註31(a))	21,808,024	—	—
償還銀行及其他借款	(20,293,142)	—	—
償還優先票據	(3,631,784)	—	—
購回優先票據付款	(2,841,089)	—	—
租賃負債付款	—	—	(179,924)
 融資現金流量變動總額	131,718,376	25,913,548	1,206,375
非現金變動			
一匯兌差額	(4,497,152)	—	—
一已確認融資開支(附註9)	11,484,082	—	41,533
其他變動(附註)	(11,806,478)	8,400,769	(551,549)
收購附屬公司(附註41)	1,358,066	2,151,925	—
出售附屬公司(附註42(a))	(1,877,699)	(8,574,975)	(88,986)
視作出售附屬公司(附註42(b))	(4,908,236)	(3,610,654)	(50,925)
 於二零二零年十二月三十一日	121,470,959	24,280,613	556,448

綜合財務報表附註

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 自融資活動產生的負債對賬(續)

	借款 人民幣千元 (附註31)	二零一九年 其他應付款項 人民幣千元 (附註32)	租賃負債 人民幣千元 (附註30)
於二零一九年一月一日	108,765,952	19,917,262	799,167
融資現金流量變動：			
其他應付款項減少	—	(1,730,072)	—
應付聯營公司款項增加	—	1,069,243	—
應付合營企業款項增加	—	962,641	—
應付附屬公司非控股權益款項增加	—	162,976	—
銀行及其他借款所得款項	26,820,102	—	—
來自聯營公司貸款所得款項	2,610,667	—	—
償還聯營公司貸款	(1,240,550)	—	—
發行優先票據所得款項淨額(附註31(a))	20,649,999	—	—
發行可換股債券所得款項淨額(附註31(b))	633,200	—	—
償還銀行及其他借款	(22,296,361)	—	—
償還優先票據	(1,973,376)	—	—
購回優先票據付款	(3,935,543)	—	—
租賃負債付款	—	—	(226,776)
融資現金流量變動總額	130,034,090	20,382,050	572,391
非現金變動			
—匯兌差額	771,440	—	—
—已確認融資開支(附註9)	10,804,891	—	71,678
其他變動(附註)	(9,558,714)	16,490,493	742,230
收購附屬公司(附註41)	1,047,900	1,708,789	—
出售附屬公司(附註42(a))	(145,185)	(1,344,652)	—
視作出售附屬公司(附註42(b))	(15,758,870)	(10,215,110)	—
於二零一九年十二月三十一日	117,195,552	27,021,570	1,386,299

附註：

其他變動主要指利息資本化、購回優先票據虧損／收益(附註31(a))、增添新租賃負債、計入經營活動的其他應付款項減少及計入投資活動的收購附屬公司、聯營公司及合營企業應付代價的還款。

(c) 非現金交易

本集團進行了以下非現金投資及融資活動，而該等活動未在綜合現金流量表中反映。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團訂立了若干租賃合約，其中在租賃開始日確認的使用權資產添置及租賃負債為人民幣131,437,000元(二零一九年：人民幣742,230,000元)。

綜合財務報表附註

39. 財務擔保合同

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之財務擔保如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就若干本集團銷售之物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	27,272,582	32,816,544

就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時逾期或終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在綜合財務報表中就擔保計提撥備。

40. 承擔

(a) 就物業發展開支、收購物業、廠房及設備以及收購附屬公司、聯營公司及合營企業之承擔

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
－收購／建設物業、廠房及設備	—	69,257
－收購土地使用權及物業發展活動	28,777,924	34,429,933
－收購附屬公司	107,706	4,399,598
－收購一間聯營公司及一間合營企業	360,000	560,000
	29,245,630	39,458,788

綜合財務報表附註

40. 承擔(續)

(b) 租賃承擔

於報告日期，短期租賃及低價值資產租賃的租賃承擔如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
不超過一年	969	6,441
超過一年但不超過五年	4	-
超過五年	973	6,441

於二零二零年十二月三十一日，本集團租用員工宿舍、辦公室及辦公室設備，租期為十二個月，其根據香港財務報告準則第16號項下的低價值資產及短期租賃豁免符合資格入賬。

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之未來最低租金總額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
不超過一年	173,929	211,320
超過一年但不超過二年	143,228	182,619
超過二年但不超過三年	97,883	135,328
超過三年但不超過四年	92,852	93,231
超過四年但不超過五年	98,715	69,385
超過五年	160,850	182,316
	767,457	874,199

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註17)，初步年期為一至二十一年(二零一九年：一至二十一年)，可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日子重續租約及重新磋商年期。該等租約條款一般亦要求租戶支付押金。

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司

(a) 收購資產

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立協議，以總代價人民幣5,516,534,000元收購了若干物業發展公司。該等公司於收購前並無經營業務，且僅持有發展中物業。因此，本集團認為這實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,336
發展中物業	6,676,285
應收賬款、按金及其他應收款項	322,924
預繳稅項	384
現金及銀行結餘	181,542
合同負債	(120,455)
應計建築成本	(215,473)
借款	(873,453)
其他應付款項	(418,299)
可識別資產淨值總額	5,557,791
減：非控股權益	(41,257)
所購入可識別資產淨值	5,516,534
總購買代價	
一於年內以現金結付	4,413,772
一應付款項	1,102,762
	5,516,534
以現金結算之購買代價	4,413,772
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(181,542)
收購附屬公司之現金流出	4,232,230

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

(a) 收購資產(續)

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團以總代價約人民幣1,258,465,000元收購了若干個別非重大附屬公司的控股權益。該等公司於收購前並無經營業務，且僅持有物業、廠房及設備、發展中物業及擬發展項目預付款項。因此，本集團認為該收購事項實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為物業、廠房及設備的土地及樓宇、發展中物業及擬發展項目預付款項的賬面值調整。

所有該等交易的代價乃根據所購入資產的公平值得出。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	863,574
發展中物業	760,925
擬發展項目預付款項	12,666
應收賬款、按金及其他應收款項	231,179
現金及銀行結餘	8,008
其他應付款項	(610,227)
資產淨值	1,266,125
減：非控股權益	(7,660)
所購入資產淨值	1,258,465
總購買代價：	
－於年內以現金結付	1,237,465
－應付款項	21,000
	1,258,465
以現金結算之購買代價	1,237,465
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(8,008)
收購附屬公司之現金流出	1,229,457

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務

收購寧波朗通物業服務有限公司(「寧波朗通」)以及上海眾鑫建築設計研究院有限公司及其附屬公司(「上海眾鑫集團」)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收購寧波朗通60%的股權以及上海眾鑫集團51%的股權，總代價分別為人民幣27,000,000元及人民幣20,856,000元。

寧波朗通主要從事向工業園及商業物業提供物業管理服務。商譽人民幣24,378,000元乃產生自寧波朗通的預期未來發展及市場覆蓋率的優化。

上海眾鑫集團主要從事提供建築設計服務。收購上海眾鑫集團是為了多元化其業務。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述於收購日期就寧波朗通及上海眾鑫集團的已付代價，以及資產及負債的公平值。

	寧波朗通 人民幣千元	二零二零年 上海眾鑫集團 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	398	826	1,224
無形資產	2,900	—	2,900
遞延稅項資產	133	—	133
應收賬款、按金及其他應收款項	6,528	42,277	48,805
現金及銀行結餘	525	4,232	4,757
合同負債	—	(20)	(20)
應付所得稅	(640)	—	(640)
其他應付款項	(4,749)	(7,435)	(12,184)
遞延稅項負債	(725)	—	(725)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	4,370	39,880	44,250
減：非控股權益	(1,748)	(19,024)	(20,772)
所購入可識別資產淨值	2,622	20,856	23,478
商譽(附註21)	24,378	—	24,378
總購買代價	27,000	20,856	47,856
一年內以現金結算	14,850	20,856	35,706
一應付款項	12,150	—	12,150
	27,000	20,856	47,856
以現金結算之購買代價	14,850	20,856	35,706
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(525)	(4,232)	(4,757)
收購附屬公司之現金流出	14,325	16,624	30,949

附註：

寧波朗通及上海眾鑫集團於收購至二零二零年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益人民幣89,245,000元及淨溢利人民幣24,799,000元。倘收購於二零二零年一月一日發生，本集團年內綜合收益及綜合溢利將分別增加人民幣122,141,000元及減少人民幣16,935,000元。

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購青海製藥

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以總代價約人民幣581,658,000元收購青海製藥54.84%權益，該公司從事製造及買賣藥品，以實現健康業務多元化。本集團董事認為該項收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述就收購青海製藥支付的代價、所購入資產及所承擔負債於收購日期的臨時公平值總額。

	二零一九年 人民幣千元
物業、廠房及設備	88,030
無形資產	314,144
土地使用權	13,600
遞延稅項資產	260
存貨	121,011
應收賬款、按金及其他應收款項	83,076
現金及銀行結餘	23,037
應計建築成本	(450)
應付所得稅	(16,517)
其他應付款項	(56,439)
遞延稅項負債	(152,169)
可識別資產淨值總額	417,583
減：非控股權益	(309,782)
所購入可識別資產淨值	107,801
商譽(附註21)	473,857
總購買代價	581,658
以現金結算之購買代價	581,658
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(23,037)
收購附屬公司之現金流出	558,621

青海製藥於收購日期起至二零一九年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益約人民幣238,179,000元及淨溢利約人民幣53,579,000元。倘青海製藥已於二零一九年一月一日起已作出貢獻，綜合損益及其他全面收益表將呈列備考收益增加約人民幣70,247,000元及備考年度溢利增加約人民幣12,994,000元。

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購嘉興大樹集團及江蘇恒源集團

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團訂立協議，以收購嘉興大樹集團60%股權及江蘇恒源集團51%股權，該等公司主要從事物業管理業務，包括住宅社區、辦公室及商業樓宇、政府設施及其他非住宅項目。董事認為收購構成業務收購。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

下表概述於收購日期就收購嘉興大樹集團及江蘇恒源集團支付的代價、所收購資產及所承擔負債的公平值總額。

	二零一九年		
	嘉興大樹集團	江蘇恒源集團	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	5,334	4,991	10,325
無形資產－客戶關係	12,287	13,000	25,287
遞延稅項資產	681	249	930
應收賬款、按金及其他應收款項	36,158	20,765	56,923
現金及銀行結餘	16,896	2,346	19,242
其他應付款項	(30,110)	(15,879)	(45,989)
合同負債	(7,873)	(1,936)	(9,809)
應付所得稅	(969)	(98)	(1,067)
遞延稅項負債	(3,071)	(3,250)	(6,321)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	29,333	20,188	49,521
減：非控股權益	(11,733)	(9,892)	(21,625)
所購入可識別資產淨值	17,600	10,296	27,896
商譽(附註21)	18,980	23,864	42,844
總購買代價	36,580	34,160	70,740
一年內以現金結算	36,580	6,832	43,412
－應付款項	-	27,328	27,328
	36,580	34,160	70,740
以現金結算之購買代價	36,580	6,832	43,412
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(16,896)	(2,346)	(19,242)
收購附屬公司之現金流出	19,684	4,486	24,170

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購嘉興大樹集團及江蘇恒源集團(續)

嘉興大樹集團於收購日期至二零一九年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益約人民幣94,624,000元及淨溢利約人民幣5,084,000元。倘收購事項已於二零一九年一月一日發生，本集團的年內綜合收益及綜合溢利將分別增加約人民幣37,530,000元及減少約人民幣1,567,000元。

江蘇恒源集團於收購日期至二零一九年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益約人民幣14,300,000元及淨溢利約人民幣1,403,000元。倘收購事項已於二零一九年一月一日發生，本集團的年內綜合收益及綜合溢利將分別增加約人民幣65,200,000元及減少約人民幣1,812,000元。

收購江蘇恒源集團的代價人民幣34,160,000元可視乎江蘇恒源集團的若干表現目標予以下調。經參考佳兆業美好集團有限公司(「佳兆業美好集團」)二零一九年十月三十一日的公告，本集團可酌情終止該協議或與該等賣方重新磋商減少代價。然而，本公司董事認為未能達成該等表現目標的可能性較低。

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

(c) 收購附屬公司額外權益

收購樂捷電子產品(深圳)有限公司(「樂捷」)、中山市佳駿房地產開發有限公司(「中山市佳駿」)及廣東美思置業有限公司及(「廣東美思」)的額外權益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團訂立注資協議及股份轉讓協議，以代價人民幣39,239,000元、代價人民幣8,000,000元及代價人民幣101,000,000元進一步收購聯營公司樂捷的12.0%股權、聯營公司中山市佳駿的50.0%股權及聯營公司廣東美思的70.003%股權。

向樂捷及中山市佳駿注資並向廣東美思轉讓股份後，本集團成為該等公司的控股公司。

樂捷、中山市佳駿及廣東美思持有發展中物業，因此本集團認為這實質上為收購發展中物業。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備	171
無形資產	1,332
發展中物業	3,612,033
應收賬款、按金及其他應收款項	2,263,921
預繳稅項	51,848
現金及銀行結餘	322,192
應計建築成本	(886,159)
借款	(484,613)
其他應付款項及合同負債	(4,389,454)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	491,271
減：非控股權益	(181,529)
	309,742
由下列結付：	
現金	148,239
此前持有的樂捷、中山市佳駿及廣東美思的股權之公平值	161,503
	309,742
現金	148,239
透過注資收購附屬公司之現金及銀行結餘	(322,192)
透過注資收購附屬公司之現金流入淨額	(173,953)

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

(c) 收購附屬公司額外權益(續)

收購樂捷電子產品(深圳)有限公司(「樂捷」)、中山市佳駿房地產開發有限公司(「中山市佳駿」)及廣東美思置業有限公司(「廣東美思」)的額外權益(續)

樂捷、中山市佳駿及廣東美思於收購日期至二零二零年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益約人民幣2,916,381,000元及淨溢利約人民幣181,322,000元。倘收購事項已於二零二零年一月一日發生，本集團的年內綜合溢利將減少約人民幣52,630,000元。

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，本集團按收購日期之公平值重新計量其此前持有的樂捷、中山市佳駿及廣東美思的股權，並於損益中確認虧損人民幣181,656,000元。此前持有的股權的公平值其後加至業務合併中之已轉讓代價總額。

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

(c) 收購附屬公司額外權益(續)

收購佳兆業金融集團有限公司(「佳兆業金融集團」)、佳兆業資產管理有限公司(「佳兆業資產管理」)及佳兆業金融集團有限公司(「佳兆業金融」)的額外權益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團訂立股份轉讓協議，分別以代價人民幣124,837,000元及人民幣678,000元收購聯營公司佳兆業金融集團及佳兆業資產管理91%及75%股權以及以代價人民幣32,834,000元新收購佳兆業金融100%股權。

向佳兆業金融集團及佳兆業資產管理轉讓股份後，本集團成為該等公司的控股公司。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

	二零二零年 人民幣千元
無形資產	14,690
應收賬款、按金及其他應收款項	175,310
現金及銀行結餘	94,042
其他應付款項	(125,693)
按公允值計算之可識別資產淨值總額	158,349
由下列結付：	
現金	148,591
此前持有的佳兆業金融集團及佳兆業資產管理的股權之公允值	9,758
	158,349
現金	148,591
透過注資收購附屬公司之現金及銀行結餘	(94,042)
收購附屬公司之現金流出淨額	54,549

佳兆業金融集團、佳兆業資產管理及佳兆業金融於收購日期至二零二零年十二月三十一日期間為本集團貢獻收益約人民幣25,063,000元及淨溢利約人民幣19,460,000元。倘收購事項已於二零二零年一月一日發生，本集團的年內綜合收益及綜合溢利將分別增加約人民幣21,167,000元及約人民幣21,531,000元。

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，本集團按收購日期之公允值重新計量其此前持有的佳兆業金融集團及佳兆業資產管理的股權，並於損益中確認虧損人民幣10,616,000元。此前持有的股權的公允值其後加至業務合併中之已轉讓代價總額。

綜合財務報表附註

41. 收購附屬公司(續)

(c) 收購附屬公司額外權益(續)

收購財務機構的額外權益(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與本集團聯營公司訂立合作協議以人民幣18,000,000元收購廣州裕瑞房地產開發有限公司(「廣州裕瑞」)及其附屬公司(「廣州裕瑞集團」)90%直接股權。本集團於廣州裕瑞集團的實際權益因而由49%增加至94.90%。

廣州裕瑞與廣東佳兆業訂立合作協議，廣州裕瑞向廣州市雅翔房地產開發有限公司(「廣州雅翔」)注入人民幣306,000,000元，以取得廣州雅翔25%權益。本集團於廣州雅翔的實際權益由49%增加至60.48%。

向廣州裕瑞及廣州雅翔注資後，本集團有權於合共三名董事中委任兩名董事。本集團認為，本集團能經營被投資方並透過簡單多數票指導被投資方所有與日常投資活動相關的融資及經營活動。因此，廣州裕瑞集團及廣州雅翔成為本集團的附屬公司。

廣州裕瑞集團及廣州雅翔持有發展中物業及持作銷售的已落成物業，因此本集團認為這實質上為收購發展中物業及持作銷售的已落成物業。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

二零一九年
人民幣千元

物業、廠房及設備	266
發展中物業	4,457,216
持作銷售的已落成物業	5,145,066
應收賬款、按金及其他應收款項	812,560
預繳稅項	143,127
現金及銀行結餘	736,346
借款	(1,047,900)
應計建築成本	(1,607,294)
合同負債及其他應付款項	(7,900,439)
按公平值計算之可識別資產淨值總額	738,948
減：非控股權益	(738,948)
注資	324,000
透過注資收購附屬公司之現金及銀行結餘	(736,346)
透過注資收購附屬公司之現金流入淨額	(412,346)

綜合財務報表附註

42. 出售附屬公司／視作出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與數名獨立第三方訂立合作協議，以出售若干附屬公司，總代價為人民幣867,978,000元。於股份轉讓後，本集團於若干附屬公司的股權已由100%分別變為47%、40%、30%及0%。該等附屬公司從事戲院、百貨店及文化中心業務、酒店業務、投資控股及持有物業重建項目、發展中物業及持作銷售的已落成物業。出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，本集團持有的47%、40%及30%股權其後入賬為本集團合營企業。

	二零二零年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	479,298
使用權資產	89,116
於聯營公司之投資	100,000
土地使用權	52,236
遞延稅項資產	42
發展中物業	2,337,207
持作銷售的已落成物業	233,801
存貨	11,102
應收賬款、按金及其他應收款項	3,269,074
預繳稅項	3,880
現金及銀行結餘	54,103
合同負債	(15,263)
應計建築成本	(656,451)
應付所得稅	(45,043)
借款	(1,877,699)
其他應付款項	(3,610,654)
租賃負債	(88,986)
非控股權益	335,763
	1,747
出售資產淨值	337,510
出售附屬公司的收益淨額	774,075
	1,111,585
由下列結付：	
現金	867,978
於合營企業47%、40%及30%股權之公允值(附註)	243,607
	1,111,585
出售現金流出淨額：	
已收現金	867,978
出售現金及銀行結餘	(54,103)
	813,875

附註：公允值乃管理層經參考相關資產的估值報告後釐定。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等公司的控制權當日按公允值重新計量。

綜合財務報表附註

42. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與數名獨立第三方訂立合作協議，以出售若干附屬公司，總代價為人民幣305,906,000元。於股份轉讓後，本集團於若干附屬公司的股權已由100%分別變為45%、50%、50%及51%。該等附屬公司從事投資控股及持有物業重建項目、發展中物業及持作銷售的已落成物業。出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後入賬為本集團合營企業。

二零一九年
人民幣千元

出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	59,593
投資物業	557,000
土地使用權	30,358
發展中物業	31,188
持作銷售的已落成物業	105,150
擬發展項目預付款項	791,328
應收賬款、按金及其他應收款項	507,287
預繳稅項	56
現金及銀行結餘	1,309
合同負債	(11,800)
應計建築成本	(51,251)
應付所得稅	(134,534)
借款	(145,185)
其他應付款項	(1,344,652)
遞延稅項負債	(46,946)
非控股權益	348,901 (9,968)
出售資產淨值	338,933
出售附屬公司的收益淨額	245,581
由下列結付：	584,514
現金	305,906
於合營企業45%、50%、50%及51%股權之公平值(附註)	278,608
	584,514
出售現金流出淨額：	
已收現金	305,906
出售現金及銀行結餘	(1,309)
	304,597

附註：公平值乃管理層經參考相關資產的估值報告後釐定。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等公司的控制權當日按公平值重新計量。

綜合財務報表附註

42. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

(b) 視作出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日，本集團與數名獨立第三方訂立注資協議，以向若干附屬公司注資。注資後，本集團於若干附屬公司的股權已由擁有100%權益的附屬公司攤薄至合營企業。該等附屬公司從事餐飲業務、物業投資、投資控股及持有物業重建項目、發展中物業及持作銷售的已落成物業。

視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團合營企業。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於合營企業之投資的初始確認成本。

下表概述於本年度出售附屬公司的資產淨值，而其財務影響概述如下：

	二零二零年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	19,620
使用權資產	48,981
投資物業	2,143,000
於聯營公司之投資	506,557
遞延稅項資產	61
發展中物業	3,079,612
持作銷售的已落成物業	39,743
存貨	3,543
擬發展項目預付款項	123,878
應收賬款、按金及其他應收款項	10,713,283
預繳稅項	174,774
按公平值經損益入賬的金融資產	3,000
現金及銀行結餘	726,153
合同負債	(1,343,883)
應計建築成本	(1,631,134)
應付所得稅	(165,131)
租賃負債	(50,925)
借款	(4,908,236)
其他應付款項	(8,574,975)
遞延稅項負債	(289,200)
非控股權益	618,721 (16,083)
出售資產淨值	602,638
視作出售附屬公司的收益淨額	816,560
	1,419,198
由下列結付：	
於合營企業股權之公平值(附註19(b))	1,419,198
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(726,153)

綜合財務報表附註

42. 出售附屬公司／視作出售附屬公司(續)

(b) 視作出售附屬公司(續)

截至二零一九年十二月三十一日，本集團與數名獨立第三方訂立注資協議，以向若干附屬公司注資。注資後，本集團於若干附屬公司的股權已由擁有100%權益的附屬公司攤薄至合營企業或聯營公司。該等附屬公司從事投資控股及持有物業重建項目、發展中物業、持作銷售的已落成物業及收購土地按金。

視作出售完成後，該等公司不再為本集團附屬公司，其後以權益法入賬為本集團聯營公司及合營企業。在失去控制權當日於該等公司的保留權益公平值被視為於聯營公司及合營企業之投資的初始確認成本。

下表概述於本年出售附屬公司的資產淨值，而其財務影響概述如下：

	二零一九年 人民幣千元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	62,736
投資物業	909,000
於聯營公司之投資	167,160
發展中物業	14,813,388
持作銷售的已落成物業	930,746
收購土地按金	631,945
擬發展項目預付款項	2,537,925
應收賬款、按金及其他應收款項	12,747,090
預繳稅項	26,658
按公平值經損益入賬的金融資產	28,656
現金及銀行結餘	1,737,291
合同負債	(3,559,273)
應計建築成本	(4,338,530)
借款	(15,758,870)
其他應付款項	(10,215,110)
遞延稅項負債	(59,417)
	<hr/>
非控股權益	661,395 (176,313)
	<hr/>
出售資產淨值	485,082
視作出售附屬公司的收益淨額	2,460,638
	<hr/>
	2,945,720
	<hr/>
由下列結付：	
於聯營公司股權之公平值(附註19(a))	— [#]
於合營企業股權之公平值(附註19(b))	2,945,720
	<hr/>
	2,945,720
	<hr/>
視作出售現金流出淨額：	
出售現金及銀行結餘	(1,737,291)

[#] 少於人民幣1,000元

附註：公平值乃由管理層參考相關資產的估值報告後釐定。本集團持有的其餘權益於本集團失去對該等若干公司的控制權當日按公平值計量。

綜合財務報表附註

43. 購股權

(a) 本公司購股權計劃

根據二零一九年六月十四日通過的股東決議案，首次公開發售後購股權計劃終止，新購股權計劃（「購股權計劃」）獲有條件採納，自二零一九年六月十四日起生效。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士（包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶）授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權（「購股權」）而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)本公司股份之面值。

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二零年		二零一九年	
	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目	每股加權平均 行使價 (以港元列示)	數目
於一月一日	3.464	435,053,000	3.478	516,756,000
年內授出	3.690	10,000,000	3.243	52,000,000
年內行使(附註35)	2.267	(46,111,000)	1.443	(16,673,000)
年內註銷／失效	4.502	(100,720,000)	3.669	(117,030,000)
於十二月三十一日	3.307	298,222,000	3.464	435,053,000

於二零二零年十二月三十一日，171,822,000份（二零一九年：203,653,000份）購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使（附註）。

綜合財務報表附註

43. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

附註：於報告日期的購股權條款如下：

行使期	歸屬期	每股 行使價 港元	購股權數目 二零二零年	購股權數目 二零一九年
二零一零年六月十日至二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日至二零一零年六月九日	3.105	2,222,000	5,350,000
二零一一年三月三十日至二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日至二零一一年三月二十九日	3.105	7,650,000	8,250,000
二零一二年四月二十四日至二零二二年四月二十四日	二零零九年十二月九日至二零一二年四月二十三日	3.105	8,500,000	8,500,000
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一一年七月二十三日至二零一一年七月二十二日	2.000	—	2,100,000
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一二年七月二十三日至二零一二年七月二十二日	2.000	—	2,300,000
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一三年七月二十三日至二零一三年七月二十二日	2.000	—	2,900,000
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一四年七月二十三日至二零一四年七月二十二日	2.000	—	3,540,000
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	二零一五年七月二十三日至二零一五年七月二十二日	2.000	—	6,020,000
二零一三年六月六日至二零二二年六月五日	二零一三年六月六日至二零一四年六月五日	1.500	893,000	3,784,000
二零一四年六月六日至二零二二年六月五日	二零一四年六月六日至二零一五年六月五日	1.500	1,060,000	4,031,000
二零一五年六月六日至二零二二年六月五日	二零一五年六月六日至二零一六年六月五日	1.500	7,953,200	11,277,000
二零一六年六月六日至二零二二年六月五日	二零一六年六月六日至二零一七年六月五日	1.500	9,190,400	12,279,000
二零一七年六月六日至二零二二年六月五日	二零一七年六月六日至二零一八年六月五日	1.500	9,553,400	12,722,000
二零一八年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零一八年七月十九日至二零一九年七月十八日	3.550	36,600,000	49,400,000
二零一九年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零一九年七月十九日至二零二零年七月十八日	3.550	40,200,000	49,400,000
二零二零年七月十九日至二零二七年七月十八日	二零二零年七月十九日至二零二一年七月十八日	3.550	40,200,000	49,400,000
二零二一年七月十九日至二零二二年七月十八日	二零二一年七月十九日至二零二二年七月十八日	3.550	82,800,000	98,800,000
二零一八年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零一八年九月二十二日至二零一九年九月二十一日	6.660	—	4,000,000
二零一九年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零一九年九月二十二日至二零二零年九月二十一日	6.660	—	4,000,000
二零二零年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零二零年九月二十二日至二零二一年九月二十一日	6.660	—	4,000,000
二零二一年九月二十二日至二零二七年九月二十一日	二零二一年九月二十二日至二零二二年九月二十一日	6.660	—	8,000,000
二零一八年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零一八年十一月二十九日至二零一九年十一月二十八日	4.370	—	5,600,000
二零一九年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零一九年十一月二十九日至二零二零年十一月二十八日	4.370	—	5,600,000
二零二零年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零二零年十一月二十九日至二零二一年十一月二十八日	4.370	—	5,600,000
二零二一年十一月二十九日至二零二七年十一月二十八日	二零二一年十一月二十九日至二零二二年十一月二十八日	4.370	—	11,200,000
二零一九年六月十二日至二零二八年六月十一日	二零一九年六月十二日至二零二零年六月十一日	4.370	—	2,600,000
二零二零年六月十二日至二零二八年六月十一日	二零二零年六月十二日至二零二一年六月十一日	4.370	—	2,600,000
二零二一年六月十二日至二零二八年六月十一日	二零二一年六月十二日至二零二二年六月十一日	4.370	—	2,600,000
二零二二年六月十二日至二零二八年六月十一日	二零二二年六月十二日至二零二三年六月十一日	4.370	—	5,200,000
二零二零年一月二十四日至二零二九年一月二十三日	二零二零年一月二十四日至二零二一年一月二十三日	2.380	2,000,000	2,000,000
二零二一年一月二十四日至二零二九年一月二十三日	二零二一年一月二十四日至二零二二年一月二十三日	2.380	2,000,000	2,000,000
二零二二年一月二十四日至二零二九年一月二十三日	二零二二年一月二十四日至二零二三年一月二十三日	2.380	2,000,000	2,000,000
二零二三年一月二十四日至二零二九年一月二十三日	二零二三年一月二十四日至二零二四年一月二十三日	2.380	4,000,000	4,000,000
二零二零年四月十二日至二零二九年四月十一日	二零二零年四月十二日至二零二一年四月十一日	3.700	5,800,000	6,800,000
二零二一年四月十二日至二零二九年四月十一日	二零二一年四月十二日至二零二二年四月十一日	3.700	6,280,000	6,800,000
二零二二年四月十二日至二零二九年四月十一日	二零二二年四月十二日至二零二三年四月十一日	3.700	6,280,000	6,800,000
二零二三年四月十二日至二零二九年四月十一日	二零二三年四月十二日至二零二四年四月十一日	3.700	13,040,000	13,600,000
二零二一年十一月四日至二零三零年十一月四日	二零二一年十一月四日至二零二二年十一月三日	3.690	2,000,000	—
二零二二年十一月四日至二零三零年十一月四日	二零二二年十一月四日至二零二三年十一月三日	3.690	2,000,000	—
二零二三年十一月四日至二零三零年十一月四日	二零二三年十一月四日至二零二四年十一月三日	3.690	2,000,000	—
二零二四年十一月四日至二零三零年十一月四日	二零二四年十一月四日至二零二五年十一月三日	3.690	4,000,000	—
				298,222,000
				435,053,000

綜合財務報表附註

43. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

本公司於二零一零年七月二十三日向若干董事及僱員提呈授出(「二零一零年七月授出」)179,750,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於二零一二年六月六日，本公司進一步向若干董事及僱員分別提呈授出(「二零一二年六月授出」)326,790,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司分別於二零一四年二月二十一日及二零一四年八月二十一日向一名僱員及一名顧問提呈授出(「二零一四年二月授出」)合共11,000,000份以及向一名僱員提呈授出(「二零一四年八月授出」)合共3,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出(「二零一七年九月授出」及「二零一七年十一月授出」)20,000,000份及28,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零一八年四月三日，本公司向本公司一名董事提呈授出(「二零一八年四月授出」)20,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一八年六月十一日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一八年六月授出」)43,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零一九年一月二十四日，本公司向本公司及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年一月授出」)18,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一九年四月十二日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年四月授出」)34,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

於二零二零年十一月四日，本公司向本公司及其附屬公司的一名僱員提呈授出(「二零二零年十一月授出」)10,000,000份本公司股本中每股面值0.10港元股份的購股權。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

	二零一零年 七月 授出	二零一二年 六月 授出	二零一四年 二月 授出	二零一四年 八月 授出	二零一七年 七月 授出	二零一七年 九月 授出	二零一七年 十一月 授出	二零一八年 四月 授出	二零一八年 六月 授出	二零一九年 一月 授出	二零一九年 四月 授出	二零二零年 十一月 授出
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------

二項式期權模式下的												
公允值(千港元)	142,362	198,688	8,514	2,592	543,168	68,887	61,987	37,218	77,023	17,677	51,857	13,298
授出日期的股份收市價 (港元)	1.71	1.39	2.60	2.83	3.55	6.66	4.26	4.31	4.35	2.37	3.69	3.68
行使價(港元)	2.00	1.50	2.61	2.84	3.55	6.66	4.37	4.32	4.37	2.38	3.70	3.69
年度無風險利率	2.29%	1.04%	2.30%	1.94%	2.05%	2.01%	2.23%	2.64%	2.93%	2.49%	2.26%	0.91%
預期波幅	40%	44%	45%	43%	42%	43%	44%	44%	44%	45%	46%	46%
預期購股權期限	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年
預期股息回報	無	無	6.0%	5.0%	無	無	無	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	3.46%

綜合財務報表附註

43. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認購股權開支人民幣112,995,000元(二零一九年：人民幣139,961,000元)。

(b) 佳兆業健康集團購股權計劃

本公司非全資附屬公司佳兆業健康集團經營一項購股權計劃(「佳兆業健康計劃」)。佳兆業健康計劃乃根據於二零一五年六月八日舉行的股東特別大會採納，為期十年，以激勵或獎勵承授人為佳兆業健康集團及其附屬公司作出的貢獻或潛在貢獻。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，總共授出148,000,000份購股權，概無購股權已獲行使及獲註銷，總共161,340,000份購股權已沒收／失效。

根據佳兆業健康計劃，佳兆業健康集團可向合資格參與者(包括佳兆業健康集團或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、顧問、潛在僱員、管理人員或高級職員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及董事會全權認為將為或已為佳兆業健康集團及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人)授出購股權。

向佳兆業健康集團董事、高級管理人員或主要股東或彼等的任何聯繫人士授出購股權，須經佳兆業健康集團獨立非執行董事批准。此外，授予佳兆業健康集團主要股東或任何獨立非執行董事或彼等的任何聯繫人士的任何購股權，倘導致於截至授出日期(包括該日)止任何一年內因悉數行使已授出及將授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已向及將向該人士發行的股份(i)總值超過佳兆業健康集團於當日已發行股份之0.1%；及(ii)按各授出日期股份的收市價計算的總值超過5,000,000港元，則須獲股東於股東大會上批准。

已授出購股權的可行使期由佳兆業健康集團董事會全權釐定，並將不遲於自授出日期起計十年屆滿。於授出購股權時，佳兆業健康集團會規定行使前須持有購股權的最短時間。接納日期不得遲於提出要約之日起十四日。接納所授出的購股權須支付名義代價1港元。購股權股份的認購價不得低於以下三者中之較高者：(i)股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)股份面值。根據計劃可授出購股權所涉及的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團於批准佳兆業健康計劃當日已發行股本之10%。佳兆業健康計劃限額可不時增至股東批准當日已發行股份的10%。然而，因悉數行使尚未行使之購股權而可予發行的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團不時已發行股本之30%。於任何一年可授予每名合資格參與者的購股權所涉及的股份數目不得超過本公司不時已發行股份之1%。

綜合財務報表附註

43. 購股權(續)

(b) 佳兆業健康集團購股權計劃(續)

於二零二零年十二月三十一日，根據佳兆業健康計劃已授出但仍未行使的購股權所涉及的股份數目為245,800,000股(二零一九年：259,140,000股)，佔佳兆業健康集團控股有限公司當日已發行股份的4.9%(二零一九年：5.1%)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，購股權已於二零二零年七月二十二日授出，而於該日授出之購股權之估計公平值為12,121,000港元。

購股權的公平值採用二項式期權定價模型根據以下數據計算：

授出日期	二零一五年 六月十六日	二零一五年 七月二十四日	二零一六年 九月十二日	二零二零年 七月二十二日
授出日期的股價(港元)	0.780	0.690	0.350	0.144
行使價(港元)	0.784	0.784	0.400	0.196
預期波幅	73.49%	80.31%	76.75%	63.68%
預期購股權年期	5年	5年	6年	10年
年度無風險利率	1.296%	1.230%	0.713%	0.396%
預期股息收益率	5.17%	4.62%	0.00%	0.00%
提早行使倍數				
－董事及其聯繫人士	不適用	2.8倍	2.8倍	2.8倍
－僱員或顧問	2.2倍	不適用	2.2倍	2.8倍

計算購股權公平值所使用的變量及假設根據佳兆業健康集團董事的最佳估計作出。購股權價值會因若干主觀假設所使用的不同變量而異。

特定類別購股權的詳情如下：

授出日期	授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於緊接該等購股權 授出日期前證券收市價
2015A	二零一五年 六月十六日	二零一五年六月十六日至 二零一九年六月十五日	二零一六年六月十六日至 二零二零年六月十五日	0.784港元	0.790港元
2015B	二零一五年 七月二十四日(附註i)	二零一五年六月十六日至 二零一九年六月十五日	二零一六年六月十六日至 二零二零年六月十五日	0.784港元	0.710港元
2016	二零一六年 九月十二日	二零一六年九月十二日至 二零一九年六月十五日	二零一七年九月十二日至 二零二二年九月十一日	0.400港元	0.350港元
2020	二零二零年 七月二十二日(附註ii)	二零二零年七月二十二日至 二零二三年七月二十一日	二零二零年七月二十二日至 二零三零年七月二十一日	0.196港元	0.142港元

附註：

- (i) 該購股權由董事會於二零一五年六月十六日建議及授出(須經獨立股東批准)，其後於二零一五年七月二十四日(即根據香港財務報告準則第2號界定的授出日期)獲得批准。
- (ii) 該購股權由董事會於二零二零年七月二十二日建議及授出(須經獨立股東批准)。

綜合財務報表附註

43. 購股權(續)

(b) 佳兆業健康集團購股權計劃(續)

根據佳兆業健康集團計劃授出的購股權數目於年內的變動概列如下：

參與者類型	購股權類型	尚未行使 止年度沒收	於		截至		於 二零二零年 十二月
			二零一九年		二零二零年	截至	
			於 二零一九年 十二月 一月一日	三十一日及 二零二零年 一月一日	十二月 三十一日	十二月 止年度	
參與者類型	購股權類型	尚未行使 止年度沒收	於 二零一九年 十二月 一月一日	三十一日及 二零二零年 一月一日	十二月 三十一日	十二月 止年度	於 二零二零年 十二月 三十一日
武天逾先生	2015B	74,070,000	—	74,070,000	(74,070,000)	—	—
姜思思女士	2015B	74,070,000	—	74,070,000	(74,070,000)	—	—
武天逾先生	2016	38,000,000	—	38,000,000	—	—	38,000,000
姜思思女士	2016	38,000,000	—	38,000,000	—	—	38,000,000
武安生女士(附註)	2016	8,000,000	—	8,000,000	—	—	8,000,000
僱員	2015A	3,800,000	(800,000)	3,000,000	(3,000,000)	—	—
僱員	2016	23,500,000	(3,500,000)	20,000,000	(6,200,000)	—	13,800,000
顧問	2015A	4,000,000	—	4,000,000	(4,000,000)	—	—
張華綱先生	2020	—	—	—	—	50,000,000	50,000,000
羅軍先生	2020	—	—	—	—	40,000,000	40,000,000
武天逾先生	2020	—	—	—	—	20,000,000	20,000,000
劉彥文博士	2020	—	—	—	—	6,000,000	6,000,000
霍義禹先生	2020	—	—	—	—	6,000,000	6,000,000
呂愛平博士	2020	—	—	—	—	6,000,000	6,000,000
姜思思女士	2020	—	—	—	—	10,000,000	10,000,000
僱員	2020	—	—	—	—	10,000,000	10,000,000
			263,440,000	(4,300,000)	259,140,000	(161,340,000)	148,000,000
可於年內行使					234,640,000		88,020,000
加權平均行使價			0.627港元	0.471港元	0.630港元	0.769港元	0.196港元
							0.277港元

附註： 武安生女士為佳兆業健康集團一間附屬公司之總經理兼銷售總監，並為武先生之胞妹。

董事認為，由顧問獲得之服務之公平值不能被可靠估計，與顧問進行之按權益結算以股份付款之交易乃按所授出股本工具之公平值計量。

綜合財務報表附註

43. 購股權(續)

(c) 佳兆業美好購股權計劃

本集團非全資附屬公司佳兆業美好經營一項購股權計劃(「佳兆業美好計劃」)。佳兆業美好計劃乃根據股東於二零一九年六月十八日通過之決議案採納。根據購股權計劃之條款，佳兆業美好可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業美好及其附屬公司任何成員公司之董事、僱員、高級人員及佳兆業美好任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據佳兆業美好計劃或佳兆業美好採納之任何其他佳兆業美好計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過佳兆業美好不時之已發行股份30%。

概不得於採納佳兆業美好計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業美好於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。

佳兆業美好計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業美好股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；(iii)佳兆業美好股份之面值。

佳兆業美好計劃項下之購股權變動詳情如下：

	每股加權 平均行使價 港元	數目
於二零二零年一月一日 年內沒收	15.7	11,450,000 15.7 (850,000)
於二零二零年十二月三十一日	15.7	10,600,000

綜合財務報表附註

43. 購股權(續)

(c) 佳兆業美好購股權計劃(續)

於二零一九年七月十九日，佳兆業美好分別向佳兆業美好董事及佳兆業美好及其附屬公司若干僱員提呈授出(「二零一九年七月授出」)2,750,000份及8,700,000份佳兆業美好股本中每股面值0.1港元股份的購股權。緊接授出日期前股份的收市價為15.36港元。向僱員授出的8,700,000份購股權及向佳兆業美好董事授出的2,750,000份購股權在二項式模式下的公平值分別為62,564,000港元及22,241,000港元。

估值乃根據二項式期權定價模式以下列數據及假設作出：

二零一九年
七月授出

二項式期權模式下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.7港元
行使價	15.7港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權期限	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以佳兆業美好股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

於二零二零年十二月三十一日，2,120,000份購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可予行使(二零一九年：無)。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	於二零二零年 十二月三十一日 購股權數目
二零二零年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,120,000
二零二一年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,120,000
二零二二年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	2,120,000
二零二三年七月十九日至二零二九年七月十八日	15.70	4,240,000
		10,600,000

附註：該等購股權將分四批於以下日期歸屬：(i)授予各承授人之購股權中最多20%可自授出日期起計滿12個月起止任何時間(即二零二零年七月十八日)歸屬；(ii)授予各承授人之購股權中最多40%可自授出日期起計滿24個月起止任何時間(即二零二一年七月十八日)歸屬；(iii)授予各承授人之購股權中最多60%可自授出日期起計滿36個月起止任何時間(即二零二二年七月十八日)歸屬；及(iv)餘下全部授予各承授人之購股權自授出日期起計滿48個月起止任何時間歸屬。在歸屬時間表之規限下，自授予日期起計十年期間內(即二零二九年七月十八日)，購股權可予行使。

綜合財務報表附註

44. 按類別劃分的金融工具

綜合財務狀況表內的資產

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)	42,239,358	27,035,652
長期銀行存款(附註28)	1,200,000	1,600,000
受限制現金(附註27)	6,248,888	6,016,455
短期銀行存款(附註28)	3,585,570	2,536,724
現金及銀行結餘(附註28)	36,078,762	26,824,859
	89,352,578	64,013,690
按公平值經損益入賬的金融資產		
按公平值經損益入賬的金融資產(附註20)	10,707,500	7,850,391

綜合財務狀況表內的負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按攤銷成本列值的金融負債		
應計建築成本	18,593,833	14,494,060
借款(附註31)	121,470,959	117,195,552
其他應付款項(不包括契稅及其他應付稅項)	22,509,450	24,572,291
租賃負債(附註30)	556,448	1,386,299
	163,130,690	157,648,202
按公平值經損益入賬的金融負債		
衍生金融工具(附註33)	27,450	82,807

綜合財務報表附註

45. 關連人士交易

(a) 關連人士姓名／名稱及關係

控股股東

郭英成先生

關連公司，由本公司主要股東控制的公司

深圳市富德資源投資有限公司

聯營公司

大廠回族自治縣佳通房地產開發有限公司

樂捷電子產品(深圳)有限公司

鄂州梁泰地產有限公司

固安孔雀亭房地產開發有限公司

廣東佳兆業佳雲科技股份有限公司，前稱「廣東明家聯合移動科技股份有限公司」

廣東美思置業有限公司

廣東佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司

海南自貿區香瑞園房地產開發有限公司

海南弘安實業有限公司

佳兆業聯合資產管理(北京)有限公司

昆明潤合房地產開發有限公司

佳兆業聯合金融集團控股有限公司

南京正業置業發展有限公司

三亞佰佳世紀房地產開發有限公司

深圳前海金土財富管理有限公司

深圳市龍城廣場房地產開發有限公司

深圳深信產業控股有限公司，前稱「深圳深信金融控股有限公司」

深圳深信金融服務有限公司

深圳市深信資本管理有限公司

深圳市天佳實業發展有限公司

南方雙林生物製藥股份有限公司

深圳市國免鵬星免稅商品有限公司

深圳市佳兆業三順實業發展有限公司

深圳市景佳城市更新有限公司

深圳市佳兆業城市更新服務集團有限公司

武漢城市圈海吉星農產品物流有限公司

綜合財務報表附註

45. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士姓名／名稱及關係(續)

合營企業

安徽佳創房地產開發有限公司
 鞍山佳兆業商業管理有限公司
 北京鼎泰佳業房地產開發有限公司
 北京晨卓佳陽房地產開發有限公司
 長沙市佳鑫房地產開發有限公司
 重慶興佳業實業有限公司及其附屬公司
 重慶渝盛業實業有限公司及其附屬公司
 重慶新兆鑫實業有限公司及其附屬公司
 重慶渝兆興實業有限公司
 大連市佳兆業商業經營管理有限公司
 長沙市佳兆業物流有限公司及其附屬公司
 東莞佳兆業實業有限公司
 東莞桂芳園房地產開發有限公司
 東莞市豐弘房地產開發有限公司
 東莞市隽璟房地產開發有限公司
 佛山市佳航房地產開發有限公司
 佛山市佛佳房地產開發有限公司
 廣州市業興投資發展有限公司
 廣州南天商業大廣場建設發展有限公司
 廣州市佳兆業商業經營管理有限公司
 廣東佳盛房地產開發有限公司及其附屬公司
 廣東佳紅房地產開發有限公司
 杭州格駿置業有限公司
 華耀城(洛陽)發展有限公司
 惠州市愷樂居置業有限公司
 惠州市佳兆業房地產開發有限公司及其附屬公司
 湖南明泰置業發展有限公司及其附屬公司
 杭州億佳置業有限公司及其附屬公司
 河南省佳兆業房地產開發有限公司
 佳裕置業(東莞)有限公司
 佳兆業科技產業(深圳)有限公司及其附屬公司
 佳兆業地產(武漢)有限公司
 佳兆業地產(上海)有限公司及其附屬公司
 佳兆業創享域科技(深圳)有限責任公司及其附屬公司
 佳兆業國承置業(深圳)有限公司
 遼寧匯利房地產開發有限公司
 南京佳期房地產開發有限公司
 南京弘佳房地產開發有限公司
 南京佳兆業佳御房地產開發有限公司
 澄海置業(深圳)有限公司
 汕頭市佳晟房地產開發有限公司
 上海恒灣兆業置業發展有限公司
 深圳市寶安佳兆業房地產開發有限公司
 深圳市公明佳兆業置業發展有限公司
 深圳市佳賢置業發展有限公司

綜合財務報表附註

45. 關連人士交易(續)

(a) 關連人士姓名／名稱及關係(續)

合營企業(續)

深圳市景昊實業發展有限公司
 深圳力高宏業地產開發有限公司
 深圳市佳德美奐旅遊開發有限公司
 深圳市佳富東部旅遊開發有限公司
 深圳市兆富德旅遊開發有限公司，一併名為「大鵬下沙合營發展專案」
 深圳嘉美軒餐飲有限公司
 深圳市祺祥佳兆業實業發展有限公司
 深圳市佳兆業新秀城市更新有限公司
 深圳市佳兆業致遠科技有限公司
 深圳市龍華佳兆業置業發展有限公司
 深圳市銘揚佳兆業實業發展有限公司
 深圳市天地同昌投資發展有限公司
 深聯實業(深圳)有限公司
 深圳市佳兆業致遠投資諮詢有限公司
 深圳市南山佳兆業置業發展有限公司
 深圳一號倉物流園有限公司
 深圳市明光致遠實業發展有限公司
 深圳市福田佳兆業投資諮詢有限公司
 深圳市大族雲海房地產開發有限公司
 深圳市耀業園置業發展有限公司
 桃源建設(深圳)有限公司及其附屬公司
 武漢市佳兆業物流有限公司及其附屬公司
 湖南湘永房地產開發有限公司
 湖南達業房地產開發有限公司
 新鄉市佳兆業房地產開發有限公司
 熙喻實業發展(深圳)有限公司
 中山市佳駿房地產開發有限公司及其附屬公司
 中山市泰盈房地產開發有限公司

(b) 主要管理層酬金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
董事袍金	801	795
薪酬及其他短期僱員福利	146,822	135,740
酌情花紅	3,066	2,563
退休金計劃供款	75	488
以股份為基礎的付款	29,210	92,440
	179,974	232,026

綜合財務報表附註

45. 關連人士交易(續)

(c) 交易

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自一間聯營公司的廣告收入		8,962	4,245
來自一合營企業的廣告收入		21,698	—
來自聯營公司的其他收入		43,009	80,365
來自合營企業的其他收入		402,937	1,113
來自聯營公司的物業管理費收入		33,531	36,306
來自合營企業的物業管理費收入		135,405	67,058
由一間聯營公司收取的財務諮詢費用		14,003	38,345
來自聯營公司的利息收入(附註9)		1,848	3,337
由一間聯營公司收取的利息開支	i	618	241,471
由一名控股股東收取的租金開支	ii	1,140	1,140

附註：

(i) 來自聯營公司的貸款以12.0%(二零一九年：4.4%至14.0%)的年利率計算利息開支。

(ii) 此代表就各辦公室物業向控股股東郭英成先生支付的租金開支。年內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

(d) 與關連人士的結餘

		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自聯營公司的貸款(附註31(e))		—	(5,000)
來自一間關連公司的貸款(附註31(d))		108,781	(108,781)
應收聯營公司的其他收益—計入應收貿易賬款		112,417	59,766
應收合營企業的其他收益—計入應收貿易賬款		568,659	29,499
應收聯營公司款項(附註24)		4,682,216	4,043,116
應收合營企業款項(附註24)		18,488,370	7,292,123
應付聯營公司款項(附註32)		(1,526,789)	(2,087,243)
應付合營企業款項(附註32)		(10,202,048)	(11,011,816)
應付一間關連公司的利息—計入其他應付款項的應計利息		(235,535)	(235,535)

46. 報告期後事項

- (i) 於二零二一年一月二十日，本公司發行本金額為300,000,000美元(約人民幣1,957,470,000元)的二零二三年到期優先票據。優先票據按年利率10.875%計息，每半年期末支付。優先票據之到期日為二零二三年七月二十三日。
- (ii) 於二零二一年一月二十八日，本公司發行本金額為200,000,000美元(約人民幣1,304,980,000元)的二零二五年到期優先票據。優先票據按年利率9.95%計息，每半年期末支付。優先票據之到期日為二零二五年七月二十三日。

綜合財務報表附註

47. 本公司之財務狀況表及儲備變動

本公司於二零二零年十二月三十一日的財務狀況表

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	73,295,904	58,788,957
按公平值經損益入賬的金融資產	34,608	97,690
	73,330,512	58,886,647
流動資產		
按公平值經損益入賬的金融資產	1,273,834	6,637
按金及其他應收款項	2,155,672	2,190,510
現金及銀行結餘	287,106	2,201,098
	3,716,612	4,398,245
流動負債		
借款	10,662,339	4,523,551
其他應付款項	1,582	623,280
衍生金融工具	27,450	82,807
	10,691,371	5,229,638
流動負債淨額	(6,974,759)	(831,393)
總資產減流動負債	66,355,753	58,055,254
非流動負債		
借款	59,955,448	53,998,950
資產淨值	6,400,305	4,056,304
權益		
股本(附註35)	538,942	534,844
股份溢價(附註35)	4,948,564	5,546,561
永續資本證券	1,350,054	–
儲備(附註(a))	(437,255)	(2,025,101)
權益總額	6,400,305	4,056,304

已由董事會於二零二一年三月二十五日批准及授權刊發。

郭英成
董事

麥帆
董事

綜合財務報表附註

47. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

附註：

(a) 本公司之儲備變動

	購股權儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	414,142	(2,180,630)	(1,766,488)
年度虧損及全面開支總額	–	(317,334)	(317,334)
行使購股權時發行股份	(9,351)	–	(9,351)
以股份為基礎的付款	140,804	–	140,804
購股權失效	(72,732)	–	(72,732)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日的結餘	472,863	(2,497,964)	(2,025,101)
年度溢利及全面收益總額	–	1,708,044	1,708,044
行使購股權時發行股份	59,809	–	59,809
以股份為基礎的付款	(33,152)	–	(33,152)
購股權失效	(146,855)	–	(146,855)
於二零二零年十二月三十一日的結餘	352,665	(789,920)	(437,255)

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
今盛工程管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零零一年 七月二十七日	有限責任公司	714,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司	中國 二零零四年 三月二十六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業集團(深圳)有限公司	中國 一九九九年 六月三日	有限責任公司	人民幣2,826,163,980元	100%	100%	物業開發
深圳市南澳佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零四年 二月十五日	有限責任公司	人民幣640,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州燦榮房產有限公司	中國 一九九四年 一月十四日	有限責任公司	人民幣35,926,506元	100%	100%	物業開發
兆瑞景酒店置業管理(綏中)有限公司	中國 二零一零年 十二月二十日	有限責任公司	68,300,000港元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理(綏中)有限公司	中國 二零一零年 十二月二十日	有限責任公司	人民幣144,653,000元	100%	100%	酒店管理
株洲佳兆業置業有限公司	中國 二零一一年 一月十三日	有限責任公司	人民幣501,032,770元	0% (附註i)	100%	物業開發
佳兆業置業(南充)有限公司	中國 二零一零年 十二月二十八日	有限責任公司	人民幣850,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(本溪)有限公司	中國 二零一一年 三月七日	有限責任公司	210,000,000港元	100%	100%	物業開發
珠海市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一一年 六月九日	有限責任公司	人民幣518,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(武漢)有限公司	中國 二零一一年 七月一日	有限責任公司	人民幣547,528,247元	50% (附註ii)	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
佳兆業旅遊開發有限公司	中國 二零一一年 七月十五日	有限責任公司	93,600,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(綏中)有限公司	中國 二零一一年 七月十五日	有限責任公司	246,500,000港元	100%	100%	物業開發
盛欣置業(遼陽)有限公司 (前稱佳兆業地產(遼陽)有限公司)	中國 二零一一年 八月二十四日	有限責任公司	人民幣193,821,740元	0% (附註iii)	100%	物業開發
佳兆業新都置業(青島)有限公司	中國 二零一三年 二月十八日	有限責任公司	60,000,000美元	100%	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發有限公司	中國 一九九二年 四月十一日	有限責任公司	人民幣98,040,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業物業管理(深圳)有限公司	中國 一九九九年 十月二十日	有限責任公司	人民幣310,000,000元	100%	100%	物業管理
佳兆業商業集團有限公司	中國 二零零四年 七月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	中國 一九九七年 三月二十一日	有限責任公司	人民幣12,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	中國 二零零五年 十月二十七日	有限責任公司	人民幣202,500,000元	100%	100%	物業開發
東莞市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零四年 九月六日	有限責任公司	人民幣38,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈盛房地產開發有限公司	中國 二零零六年 三月三日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州市佳博房地產開發有限公司	中國 二零零七年 九月十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
東莞市盈雁房地產開發有限公司	中國 二零零八年 七月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	80%	80%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	中國 二零零七年 六月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
東莞市盈泰房地產開發有限公司	中國 二零零七年 一月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰市泰昌房地產開發有限公司	中國 二零零七年 十一月二十二日	有限責任公司	人民幣155,000,000元	100%	100%	物業開發
南充市佳兆業房地產有限公司	中國 二零一零年 十二月十日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
兆瑞景地產(營口)有限公司	中國 二零一零年 十二月十四日	有限責任公司	43,000,000美元	0% (附註i)	100%	物業開發
深圳市橫崗佳兆業投資諮詢有限公司	中國 二零一一年 六月三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
鞍山君匯上品房地產開發有限公司	中國 二零一一年 六月二十八日	有限責任公司	24,210,830美元	100%	100%	物業開發
萬瑞發地產(鞍山)有限公司	中國 二零一一年 六月二十八日	有限責任公司	19,115,864美元	100%	100%	物業開發
東莞市城市綠洲花園房地產開發有限公司	中國 二零一一年 十月二十一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海向益管理諮詢有限公司	中國 二零一一年 十一月三日	有限責任公司	人民幣25,000,000元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
重慶深聯投資有限公司	中國 二零一二年 八月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	60%	60%	物業開發
東莞市御龍山房地產開發有限公司	中國 二零一三年 四月九日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
重慶談訊物聯網科技有限公司	中國 二零一三年 十一月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業電子商務(深圳)有限公司	中國 二零一四年 二月二十四日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市一號倉佳速網絡有限公司	中國 二零一四年 十二月九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	電腦科技
武漢市海鼎置業有限責任公司	中國 二零零二年 十一月二十二日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
上海裕灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一六年 十一月十日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	41.21% (附註ii)	75%	物業開發
重慶市新事通房地產開發有限公司	中國 二零一六年 十二月二十七日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳圳華港灣企業有限公司	中國 一九八四年 五月三日	有限責任公司	人民幣21,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳三聯肯渡製藥股份有限公司	中國 一九九五年 九月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	70%	70%	物業開發
紹興鴻佳置業有限公司	中國 二零一六年 七月二十五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	70%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
珠海市佳駿投資有限公司	中國 二零一七年 五月十八日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
新鄭市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一七年 七月十四日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	100%	100%	物業開發
蘇州市同佳房地產開發有限公司	中國 二零一七年 七月十七日	有限責任公司	人民幣60,000,000元	0% (附註iii)	100%	物業開發
中山富澤房地產開發有限公司	中國 二零一五年 三月十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
杭州佳欣置業有限公司	中國 二零一六年 九月十八日	有限責任公司	人民幣4,093,200元	100%	100%	物業開發
杭州萬冊置業有限公司	中國 二零一六年 八月十一日	有限責任公司	人民幣98,000,000元	51.0204% (附註ii)	100%	物業開發
湖南鼎誠達房地產開發有限公司	中國 二零一二年 九月二十六日	有限責任公司	人民幣170,538,455元	100%	100%	物業開發
嘉善尚灣房地產開發有限公司	中國 二零一七年 十月十三日	有限責任公司	人民幣16,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市桂芳園實業有限公司	中國 二零零三年 十月十三日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市龍崗佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零六年 十一月十四日	有限責任公司	人民幣204,680,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
成都南興銀基房地產開發有限公司	中國 二零零四年 十一月五日	有限責任公司	人民幣420,000,000元	100%	100%	物業開發
湖南佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零七年 八月二十一日	有限責任公司	人民幣220,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市大鵬佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零零年 十一月十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市泰建建築工程有限公司	中國 二零零七年 七月十九日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	建築工程
深圳市興沃爾房地產開發有限公司	中國 一九九九年 一月二十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	中國 二零零七年 一月十七日	有限責任公司	人民幣35,000,000元	100%	100%	投資控股
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零零八年 六月二日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	中國 一九九七年 六月十七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	酒店管理
可域酒店置業管理江陰有限公司	中國 二零零九年 十月十五日	有限責任公司	人民幣150,000,000元	0% (附註iii)	100%	物業開發
深圳市天利安實業發展有限公司	中國 二零零二年 九月四日	有限責任公司	人民幣46,000,000元	100%	100%	物業開發
江蘇佳兆業投資有限公司	中國 二零一零年 五月十八日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
寶吉工藝品(深圳)有限公司	中國 一九八八年 十二月二十八日	有限責任公司	人民幣877,725,000元	100%	100%	物業開發
江陰水岸華府房地產開發有限公司	中國 二零一零年 十二月十日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
浙江伍豐置業有限公司	中國 二零一零年 一月七日	有限責任公司	人民幣260,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰金翠園房地產開發有限公司	中國 二零一一年 二月二十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
大連市佳兆業商業經營管理有限公司	中國 二零一一年 三月十八日	有限責任公司	人民幣120,000,000元	55.0454% (附註ii)	100%	商業管理
深圳市鹽田佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一一年 四月十九日	有限責任公司	人民幣800,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業東戴河房地產開發有限公司	中國 二零一一年 七月六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市悅峰投資有限公司	中國 二零一二年 四月二十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
廣州市雅翔房地產開發有限公司	中國 二零一二年 五月七日	有限責任公司	人民幣918,370,000元	60.48% (附註41(c))	60.48%	物業開發
泰州佳兆業江山房地產開發有限公司	中國 二零一一年 十二月三十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	51%	51%	物業開發
武漢市佳兆業投資有限公司	中國 二零一二年 七月十三日	有限責任公司	人民幣250,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
上海金灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一二年 八月二日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
江陰濱江雅園房地產開發有限公司	中國 二零一二年 九月十四日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
大連華普置業有限公司	中國 二零零九年 十二月九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業開發
上海嘉灣兆業房地產有限公司	中國 二零一二年 十二月二十四日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業文化體育(深圳)有限公司	中國 二零一三年 一月二十五日	有限責任公司	人民幣72,000,000元	90%	90%	商業管理
佳兆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年 三月六日	有限責任公司	人民幣40,820,000元	100%	100%	物業開發
成都天佳置業有限公司	中國 二零一三年 四月十九日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市佳旺基房地產開發有限公司	中國 二零一零年 二月五日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	70%	70%	物業開發
武漢市君匯房地產開發有限公司	中國 二零一三年 五月二十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海贏灣兆業房地產有限公司	中國 二零一三年 六月二十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海榮灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年 十月十七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
萬泰昌房地產開發(綏中)有限公司	中國 二零一三年 十月十五日	有限責任公司	428,999,750港元	100%	100%	物業開發
杭溪隆業房地產(杭州)有限公司	中國 二零一三年 六月二十六日	有限責任公司	人民幣98,000,000元	100%	100%	物業開發
上海誠灣兆業房地產有限公司	中國 二零一三年 八月二日	有限責任公司	人民幣58,820,000元	100%	100%	物業開發
湖南達業房地產開發有限公司	中國 二零一三年 八月九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	50% (附註ii)	100%	物業開發
重慶佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年 十一月十三日	有限責任公司	人民幣946,675,000元	100%	100%	物業開發
廣州市兆昌房地產開發有限公司	中國 二零一三年 六月二十一日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	94.9%	94.9% (附註41(c))	物業開發
四川天姿置業有限公司	中國 二零零六年 九月十五日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發
豐隆集團有限公司	中國 一九九三年 十月二十九日	有限責任公司	人民幣168,000,000元	100%	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	中國 一九九四年 一月十四日	有限責任公司	256,026,685港元	100%	100%	物業開發
佳兆業科技(惠州)有限公司	中國 二零零八年 三月二十四日	有限責任公司	3,794,256美元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產江陰有限公司	中國 二零零九年 十月十五日	有限責任公司	人民幣450,000,000元	47% (附註i)	100%	物業開發
佳兆業地產(遼寧)有限公司	中國 二零一零年 一月二十八日	有限責任公司	人民幣1,086,670,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
深圳市正昌泰投資諮詢有限公司	中國 二零零七年 六月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司	中國 二零零一年 十月二十六日	有限責任公司	2,000,000港元	100%	100%	商業管理
佳兆業集團有限公司	香港 一九九九年 七月十六日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
北京金貿財迅信息有限公司	中國 二零零五年 十二月五日	有限責任公司	人民幣24,400,000元	100%	100%	商業管理
東升投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年 七月二十五日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
瑞景投資有限公司	英屬處女群島 二零零七年 七月二十三日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	中國 二零零八年 二月二日	有限責任公司	40,000,000美元	100%	100%	商業管理
泰安達投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年 三月二日	有限責任公司	2美元	100%	100%	投資控股
萬瑞發投資有限公司	香港 二零一零年 三月二日	有限責任公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
泰和盛投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年 三月二日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
泰昌利投資有限公司	英屬處女群島 二零一零年 三月二日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
萬晉昌投資有限公司	香港 二零一零年 三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
萬瑞昌投資有限公司	香港 二零一零年 三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
萬泰昌投資有限公司	香港 二零一零年 三月二日	有限責任公司	1港元	100%	100%	投資控股
深圳市佳兆業酒店管理有限公司	中國 二零一零年 九月十五日	有限責任公司	人民幣110,750,000元	100%	100%	酒店管理
香港佳兆業實業有限公司	香港 二零一零年 十一月二十四日	有限責任公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
常州盛欣房地產開發有限公司 (前稱常州佳兆業房地產開發有限公司)	中國 二零一零年 十二月八日	有限責任公司	人民幣506,958,095元	0% (附註iii)	100%	物業開發
熙華投資有限公司	香港 二零一一年 九月二十一日	有限責任公司	1美元	100%	100%	投資控股
熙豐管理諮詢(深圳)有限公司	中國 二零一一年 十一月十七日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業管理
深圳市德弘管理諮詢有限公司	中國 二零一一年 十一月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	100%	100%	商業管理
行裕有限公司	英屬處女群島 二零一二年 五月二日	有限責任公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
成都市鼎誠達房地產開發有限公司	中國 二零一二年 七月六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
佳兆業左博置業(深圳)有限公司	中國 二零一二年 八月二十一日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
萬瑞昌房地產開發(綏中)有限公司	中國 二零一二年 八月一日	有限責任公司	244,000,000港元	100%	100%	物業開發
佳兆業地產(丹東)有限公司	中國 二零一二年 十月三十日	有限責任公司	50,500,000美元	100%	100%	物業開發
深圳市西鄉佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一三年 五月二十七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	0% (附註iii)	100%	物業開發
燁楓有限公司	英屬處女群島 二零一三年 五月二十一日	有限責任公司	10,000美元	100%	100%	投資控股
蘇州市佳兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年 二月二十日	有限責任公司	人民幣196,000,000元	100%	100%	物業開發
成都錦城佳業房地產開發有限公司	中國 二零一四年 二月二十四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
南京奧信房地產開發有限公司	中國 二零一一年 十一月十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
上海青灣兆業房地產開發有限公司	中國 二零一四年 八月二十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
成都市錦新瑞房地產開發有限公司	中國 二零一二年 十一月七日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳冠洋房地產有限公司	中國 二零零九年 六月五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市傑領資訊諮詢有限公司	中國 二零一四年 十一月三日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業管理
海南佳兆業實業集團有限公司	中國 二零一零年 四月二十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
廣州佳兆業投資諮詢有限公司	中國 二零一零年 三月八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	55%	55%	物業開發
深圳市佳兆業置業有限公司	中國 二零一二年 九月七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市觀瀾佳兆業置業發展有限公司	中國 二零一三年 八月三十日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市吉瑞置業發展有限公司	中國 二零一四年 九月四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	0% (附註iii)	100%	物業開發
深圳市吉麗房地產開發有限公司	中國 二零一九年 十月二十五日	有限責任公司	人民幣632,800,000元	100%	100%	物業開發
青海製藥廠有限公司	中國 二零零零年 五月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	54.84%	54.84% (附註41(b))	製造及買賣藥品
廣州市景晟房地產開發有限公司	中國 二零一九年 八月八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
大連世展房地產開發有限公司	中國 二零一四年 一月二十六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100% (附註iv)	物業開發
重慶琨洲潤置業發展有限公司	中國 二零一九年 七月三十一日	有限責任公司	人民幣20,080,000元	100%	100% (附註iv)	物業開發
寧波康正置業有限公司	中國 二零一七年 十月二十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	30%	30%	物業開發
衡陽恒基置業有限公司	中國 二零一零年 十月二十七日	有限責任公司	人民幣81,600,000元	51%	51%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
中山佳旭房地產開發有限公司	中國 二零一九年 八月二十三日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	51%	80%	物業開發
成都華冠可恒科技有限公司	中國 二零一七年 六月二十六日	有限責任公司	人民幣40,816,327元	51%	51%	物業開發
成都錦熙晟榮房地產開發有限公司	中國 二零一七年 四月二十六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業開發
青島佳科房地產開發有限公司	中國 二零一八年 十二月二十五日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	51%	51%	物業開發
佛山市佛佳房地產開發有限公司	中國 二零一九年 五月二十四日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	51% (附註ii)	100%	物業開發
霸州市裕景軒房地產開發有限公司	中國 二零一七年 八月八日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	51%	51%	物業開發
深圳市龍飛紡織工業有限責任公司	中國 一九九二年 十月二十日	有限責任公司	人民幣359,693,539元	95% (附註iv)	95%	物業開發
成都佳瑞華房地產開發有限公司	中國 二零一七年 十月十九日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
興博通電子(深圳)有限公司	中國 二零零一年 五月二十八日	有限責任公司	人民幣390,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市保利建業投資有限公司	中國 二零一二年 十一月六日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	53.40%	53.40%	物業開發
蘇州市佳源華府房地產開發有限公司	中國 二零一八年 一月十七日	有限責任公司	人民幣50,209,400元	100%	100%	物業開發
佳兆業健康集團控股有限公司(附註v)	百慕達 一九九七年 一月二十三日	有限責任公司	6,063,249港元	42.89%	42.89%	健康業務

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
惠州市佳尚投資有限公司	中國 二零一七年 八月一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	70%	70%	物業開發
深圳市達盛通置業有限公司	中國 二零一六年 四月二十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業開發
深圳市航運集團有限公司	中國 一九八二年 三月二十四日	有限責任公司	人民幣5,168,000元	70%	70%	水路客運及貨運
平谷諾信置業(大連)有限公司	中國 二零一一年 十一月八日	有限責任公司	人民幣90,812,600元	100%	100% (附註iv)	物業開發
深圳市鵬星船務有限公司	中國 一九八二年 十二月一日	有限責任公司	人民幣5,168,000元	70%	70%	水路客運及貨運
深圳市足球俱樂部有限公司	中國 一九九四年 十月二十八日	有限責任公司	人民幣110,000,000元	90%	90%	文化營運
佳兆業美好集團有限公司(附註v)	開曼群島 二零一九年 十月十三日	有限責任公司	人民幣1,232,000元	75%	75%	投資控股
中山市潤邦房地產開發有限公司	中國 二零一二年 五月二十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業開發
成都盛世凰巢置業有限公司	中國 二零一四年 一月七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業開發
珠海浩輝商務服務有限公司	中國 二零一五年 五月二十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	商業管理
綏中佳悅房地產開發有限公司	中國 二零一八年 八月二十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
張家港市佳兆業上品房地產開發有限公司	中國 二零一八年 七月二日	有限責任公司	人民幣5,000元	100%	100%	物業開發
徐州佳樂房地產開發有限公司	中國 二零一八年 六月二十七日	有限責任公司	人民幣17,500,000元	50%	50%	物業開發
紹興明悅置業有限公司	中國 二零一六年 七月二十五日	有限責任公司	人民幣2,000元	99%	51%	物業開發
深圳市吉麗房地產開發有限公司	中國 二零一九年 十月二十五日	有限責任公司	人民幣632,800,000元	100%	100%	物業開發
源凱有限公司	英屬處女群島 二零一八年 八月三日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	物業開發
南譽有限公司	英屬處女群島 二零一八年 五月二十九日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	物業開發
環球豐有限公司	英屬處女群島 二零一八年 八月二十八日	有限責任公司	1美元	100%	100%	物業開發
樂捷電子產品(深圳)有限公司	中國 一九九三年 三月十一日	有限責任公司	1,000,000港元	51% (附註41(c))	39%	物業開發
中山富港房地產開發有限公司	中國 二零一七年 三月十六日	有限責任公司	人民幣120,480,000元	80%	80%	物業開發
耀港環球有限公司	英屬處女群島 二零一九年 一月七日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	物業開發

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	法律實體類別	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權百分比		主要業務
				二零二零年	二零一九年	
海琪有限公司	英屬處女群島 二零一八年 五月十五日	有限責任公司	1美元	100%	100%	物業開發
廣州佳徑房地產開發有限公司	中國 二零二零年 三月十一日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	不適用	物業開發
康諾投資有限公司	英屬處女群島 二零一八年 十一月十三日	有限責任公司	1美元	100%	100%	物業開發
威康(清遠)置業有限公司	中國 二零零八年 九月二十三日	有限責任公司	128,000,000港元	100% (附註iv)	不適用	物業開發
金倫(清遠)置業有限公司	中國 二零零八年 九月二十三日	有限責任公司	168,000,000港元	100% (附註iv)	不適用	物業開發
清遠德倫置業有限公司	中國 二零零八年 九月二十三日	有限責任公司	80,317,600港元	100% (附註iv)	不適用	物業開發

附註：

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就出售若干附屬公司的若干股權與數名投資者訂立協議。股份轉讓後，本集團失去對該等附屬公司的控制。該等公司不再為本集團附屬公司，持有的其餘股權以權益法入賬為本集團合營企業。見附註42(a)。
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就注資若干附屬公司與數名投資者簽立若干協議。注資後，本集團於該等附屬公司的股權已由100%攤薄，並失去該等附屬公司控制權。該等公司不再為本集團附屬公司，並以權益法入賬為本集團合營企業。見附註42(b)。
- (iii) 本集團透過出售公司向獨立第三方出售其持作銷售的已落成物業、發展中物業或／及擬發展項目預付款項。代價於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度以收益列賬。
- (iv) 本集團透過收購附屬公司收購資產。見附註41(a)。
- (v) 佳兆業美好集團有限公司及佳兆業健康集團控股有限公司均為於香港聯交所主板的上市公司。
- (vi) 董事認為，上表所列的本公司附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值之主要部分。董事認為列出其他附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

下表載列本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日擁有個別重大非控股權益的非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱			由非控股權益持有的				累計非控股權益 人民幣千元
	註冊成立 地點	擁有權權益及 投票權比例	分配至非控股權益的 全面(虧損)／收益總額 人民幣千元	二零二零年 二零一九年	二零二零年 二零一九年	二零二零年 二零一九年	
深圳航運集團有限公司(「深圳航運」)及其附屬公司(「深圳航運集團」)(附註i)	中國	30.0% 30.0%	(22,388) 16,238	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	10,304,649 10,314,280

附註：

- i 於二零二零年十二月三十一日，本集團持有深圳航運70.0%股權(二零一九年：70.0%)，其間接持有深圳圳華港灣企業有限公司51.0%股權(二零一九年：51.0%)。
- ii 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立合作協議，同意本集團與投資者成立若干附屬公司，總出資額約為人民幣11,205,900,000元及人民幣10,750,600,000元(二零一九年：人民幣8,211,000,000元及人民幣7,889,000,000元)，以取得土地作進一步發展。注資後，本集團及投資者分別持有該等附屬公司51.0%及49.0%(二零一九年：51.0%及49.0%)的股權。
- iii 若干第三方注入資金，導致未有損失控制權下於若干附屬公司的被動權益攤薄。本集團確認股權增加，非控股權益減少人民幣286,583,000元。

綜合財務報表附註

48. 主要附屬公司詳情(續)

本集團擁有個別重大非控股權益的附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前之金額。

深圳航運集團		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產	13,132,718	13,399,706
非流動資產	1,152,543	3,208,906
流動負債	(2,992,257)	(4,583,505)
非流動負債	(277,507)	(977,507)
 權益	 11,015,497	 11,047,600
 本公司擁有人應佔權益	 710,848	 733,320
非控股權益應佔權益	10,304,649	10,314,280

深圳航運集團		
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	442,559	898,178
年度(虧損)／溢利	(95,079)	65,983
年度其他全面收益／(開支)	62,976	(11,856)
本公司擁有人應佔全面(開支)／收益總額	(22,472)	37,889
非控股權益應佔全面(開支)／收益總額	(9,631)	16,238
 年度全面(開支)／收益總額	 (32,103)	 54,127
 經營活動所得現金淨額	 48,037	 92,976
投資活動所用現金淨額	(213,937)	(1,297,276)
融資活動所得現金淨額	13,615	1,404,013
 現金(流出)／流入淨額	 (152,285)	 199,713

金額少於人民幣1,000元

49. 比較數字

截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的有關比較數字已重列，以符合本年度的呈列方式。

財務概要

綜合財務狀況表

		十二月三十一日			
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	5,311,916	4,819,506	3,055,880	2,551,580	1,087,064
使用權資產	536,993	1,358,516	—	—	—
投資物業	34,524,400	35,309,000	35,930,000	32,025,830	30,690,680
土地使用權	720,913	753,493	669,078	395,815	163,178
於聯營公司之投資	13,817,340	11,918,789	7,072,822	5,284,835	1,331,121
於合營企業之投資	18,386,366	14,092,325	8,677,152	6,818,118	931,751
可供出售金融資產	—	—	—	4,400,796	154,538
按公允值經損益入賬的金融資產	5,369,151	7,807,357	6,567,622	—	—
應收賬款、按金及其他應收款項	20,000	553,500	1,652,852	823,860	—
商譽及無形資產	1,276,405	1,238,218	1,105,288	1,206,237	217,798
長期銀行存款	1,200,000	1,600,000	400,000	—	—
可換股債券應收款項	—	—	—	41,328	—
遞延稅項資產	628,380	864,268	784,310	9,699	26,543
	81,791,864	80,314,972	65,915,004	53,558,098	34,602,673
流動資產					
發展中物業	71,367,943	63,674,746	64,764,338	68,066,413	60,559,839
持作銷售的已落成物業	13,036,568	13,003,874	13,130,534	18,170,966	16,246,233
存貨	416,781	260,302	105,305	2,714	—
可供出售金融資產	—	—	—	—	13,104
收購土地按金	18,204,746	19,891,354	19,445,196	21,422,522	17,693,750
擬發展項目預付款項	25,004,121	23,782,080	19,080,815	15,925,608	13,620,415
應收賬款、按金及其他應收款項	48,468,486	33,461,565	22,600,171	14,124,677	5,786,042
預繳稅項	356,481	1,092,397	1,134,324	850,499	727,280
受限制現金	6,248,888	6,016,455	6,792,292	7,939,574	5,696,597
按公允值經損益入賬的金融資產	5,338,349	43,034	328,204	96,467	—
短期銀行存款	3,585,570	2,536,724	252,718	1,232,206	56,917
現金及銀行結餘	36,078,762	26,824,859	15,479,139	11,998,423	10,819,117
	228,106,695	190,587,390	163,113,036	159,830,069	131,219,294

財務概要

綜合財務狀況表(續)

		十二月三十一日			
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動負債					
自顧客收取的墊款及已收按金	—	—	—	29,564,933	27,973,395
合同負債	49,706,027	39,388,659	39,154,089	—	—
應計建築成本	18,593,833	14,494,060	12,599,547	15,170,791	10,704,790
應付所得稅	12,020,469	10,739,849	7,773,315	5,649,679	4,440,460
租賃負債	103,208	159,694	—	—	—
借款	23,069,223	31,891,998	16,965,694	22,173,037	7,762,301
其他應付款項	24,260,845	27,011,322	19,917,262	17,315,611	7,652,852
金融衍生工具	27,450	82,807	—	—	263,822
	127,781,055	123,768,389	96,409,907	89,874,051	58,797,620
流動資產淨值	100,325,640	66,819,001	66,703,129	69,956,018	72,421,674
資產總值減流動負債	182,117,504	147,133,973	132,618,133	123,514,116	107,024,347
非流動負債					
租賃負債	453,240	1,226,605	—	—	—
借款	98,401,736	85,303,554	91,800,258	89,000,150	79,774,515
其他應付款項	19,768	10,248	—	104,171	—
遞延稅項負債	4,523,386	4,886,993	4,478,563	4,411,645	4,203,433
	103,398,130	91,427,400	96,278,821	93,515,966	83,977,948
資產淨值	78,719,374	55,706,573	36,339,312	29,998,150	23,046,399
權益					
股本	538,942	534,844	533,389	532,865	450,450
股份溢價	4,948,564	5,546,561	6,168,607	6,913,069	4,253,704
永續資本證券擁有人	1,350,054	—	—	—	—
儲備	25,496,179	19,634,942	14,938,114	11,641,988	8,241,973
本公司擁有人應佔權益	32,333,739	25,716,347	21,640,110	19,087,922	12,946,127
非控股權益	46,385,635	29,990,226	14,699,202	10,910,228	10,100,272
權益總值	78,719,374	55,706,573	36,339,312	29,998,150	23,046,399

財務概要

綜合損益及其他全面收益表

		截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
收益	55,770,181	48,021,685	38,704,967	32,779,347	17,771,517	
銷售成本	(39,862,713)	(34,191,622)	(27,576,209)	(23,845,129)	(15,459,546)	
毛利	15,907,468	13,830,063	11,128,758	8,934,218	2,311,971	
其他收益及虧損淨額	334,729	(1,494,341)	(2,162,967)	1,176,812	(1,797,842)	
銷售及市場推廣成本	(2,017,284)	(1,996,166)	(1,262,466)	(896,012)	(842,695)	
行政開支	(3,730,287)	(3,350,817)	(2,601,078)	(2,501,232)	(1,745,262)	
投資物業公平值收益	189,433	178,419	212,374	2,088,849	4,161,371	
出售附屬公司收益淨額	774,075	245,581	—	—	—	
視作出售附屬公司收益淨額	816,560	2,460,638	2,912,593	—	—	
分階段收購一間附屬公司虧損	—	—	—	(146,258)	—	
經營溢利	12,274,694	9,873,377	8,227,214	8,656,377	2,087,543	
應佔聯營公司業績	(44,756)	92,619	239,913	31,685	(40,578)	
應佔合營企業業績	37,595	(197,697)	(48,726)	37	8,223	
金融衍生工具公平值收益／(虧損)	52,838	(82,191)	—	(969,204)	(21,500)	
融資收入	466,546	580,269	402,511	185,818	39,236	
融資成本	(2,284,561)	(798,774)	(1,049,027)	(1,238,286)	(922,272)	
融資成本淨額	(1,818,015)	(218,505)	(645,516)	(1,052,468)	(883,036)	
消除金融負債收益	—	—	—	—	716,143	
除所得稅前溢利	10,502,356	9,467,603	7,771,885	6,666,427	1,866,795	
所得稅開支	(5,223,975)	(5,303,595)	(4,477,629)	(3,622,579)	(2,214,306)	
年內溢利／(虧損)	5,278,381	4,164,008	3,294,256	3,043,848	(347,511)	

財務概要

綜合損益及其他全面收益表(續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
其他全面收益／(開支)， 包括重新分類調整					
其後將分類至損益的項目：					
可供出售金融資產公平值變動， 扣除稅項	—	—	—	—	(210)
應佔聯營公司其他全面收益	21,944	—	—	—	—
換算境外業務的匯兌差額	19,073	(25,165)	6,641	(6,387)	—
年度其他全面收益／(開支)， 包括重新分類調整	41,017	(25,165)	6,641	(6,387)	(210)
年度全面收益／(開支)總額	5,319,398	4,138,843	3,300,897	3,037,461	(347,721)
以下人士應佔年度溢利／(虧損)： 本公司擁有人	5,447,125	4,594,265	2,750,206	3,284,889	(612,380)
非控股權益	(168,744)	(430,257)	544,050	(241,041)	264,869
	5,278,381	4,164,008	3,294,256	3,043,848	(347,511)
以下人士應佔年度全面收益／(開支) 總額： 本公司擁有人	5,494,815	4,578,816	2,734,394	3,283,297	(612,590)
非控股權益	(175,417)	(439,973)	566,503	(245,836)	264,869
	5,319,398	4,138,843	3,300,897	3,037,461	(347,721)

佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

中國廣東省深圳市羅湖區人民南路嘉里中心 3306 室
電話 : (86) 755 2518 1818
香港中環皇后大道中 99 號中環中心 30 樓
電話 : (852) 8202 6888

www.kaisagroup.com